

**SPITZE! Top-Investment in Graz – Wohnungspaket mit
über 5 % Rendite! LICHTDURCHFLUTETE
STADTWOHNUNGEN mit Altbaufair!**



Objektnummer: 287328

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1946
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	117,08 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

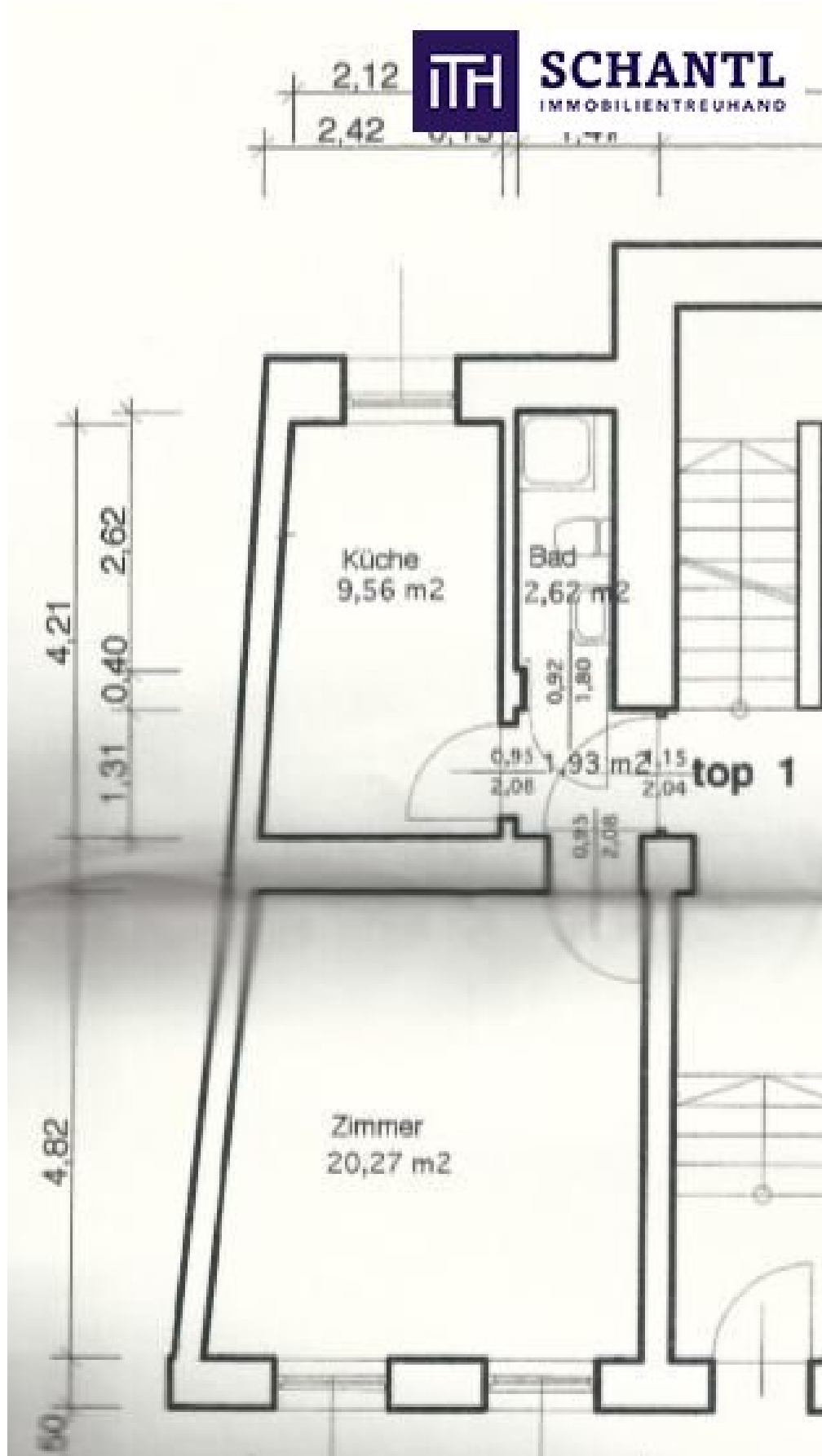
FOLGEN SIE UNS AUF

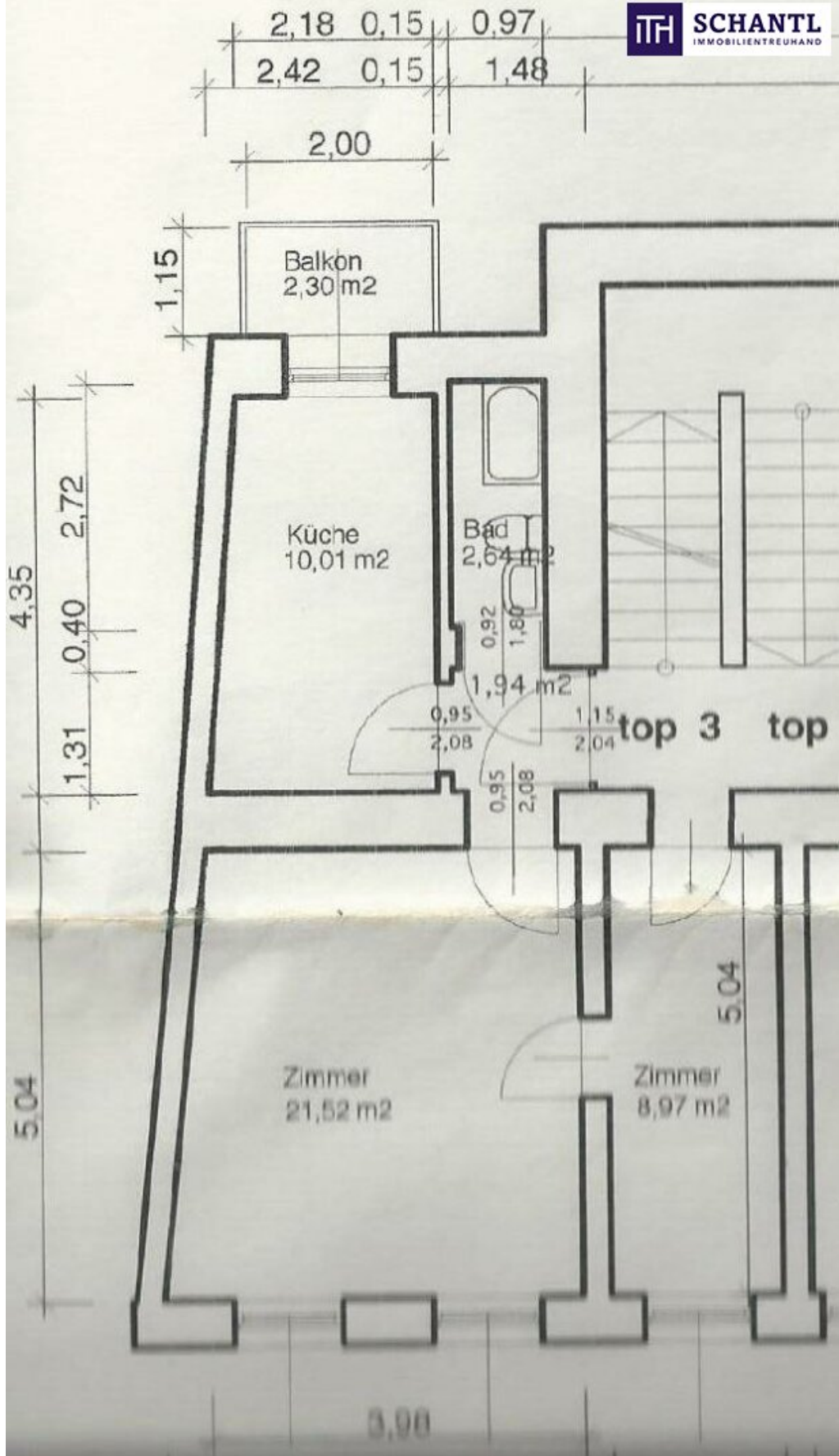
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



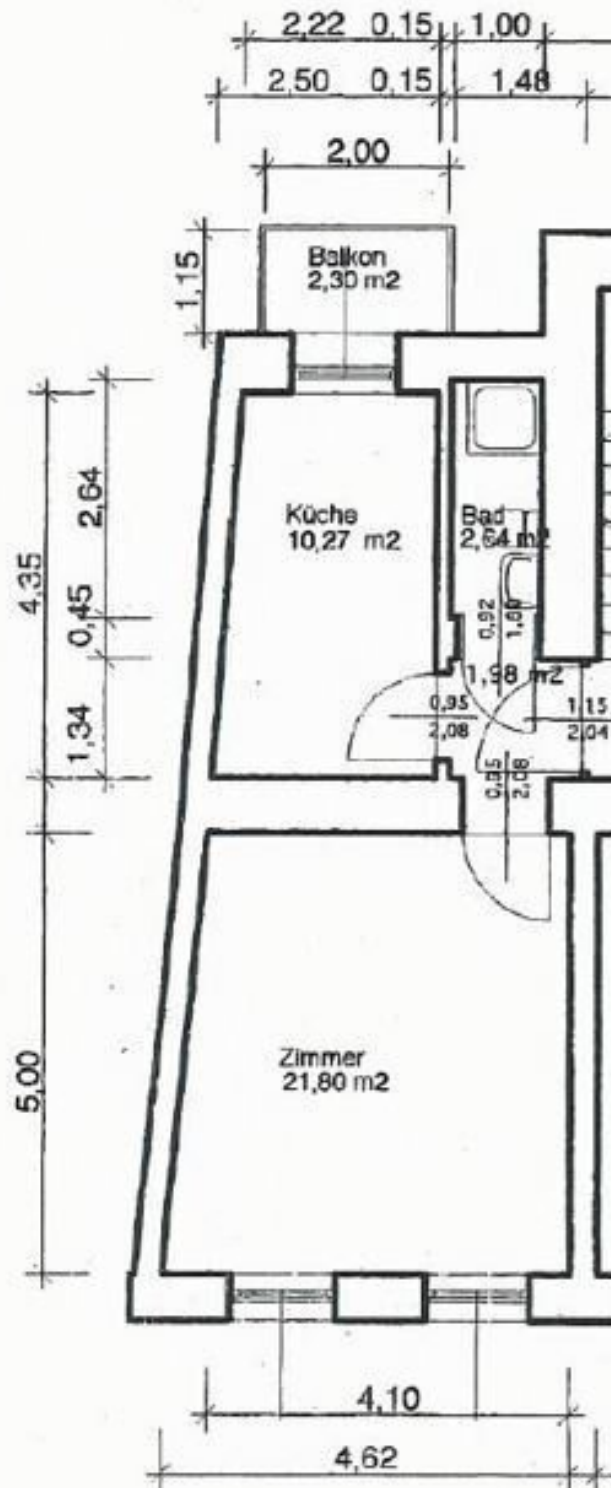


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

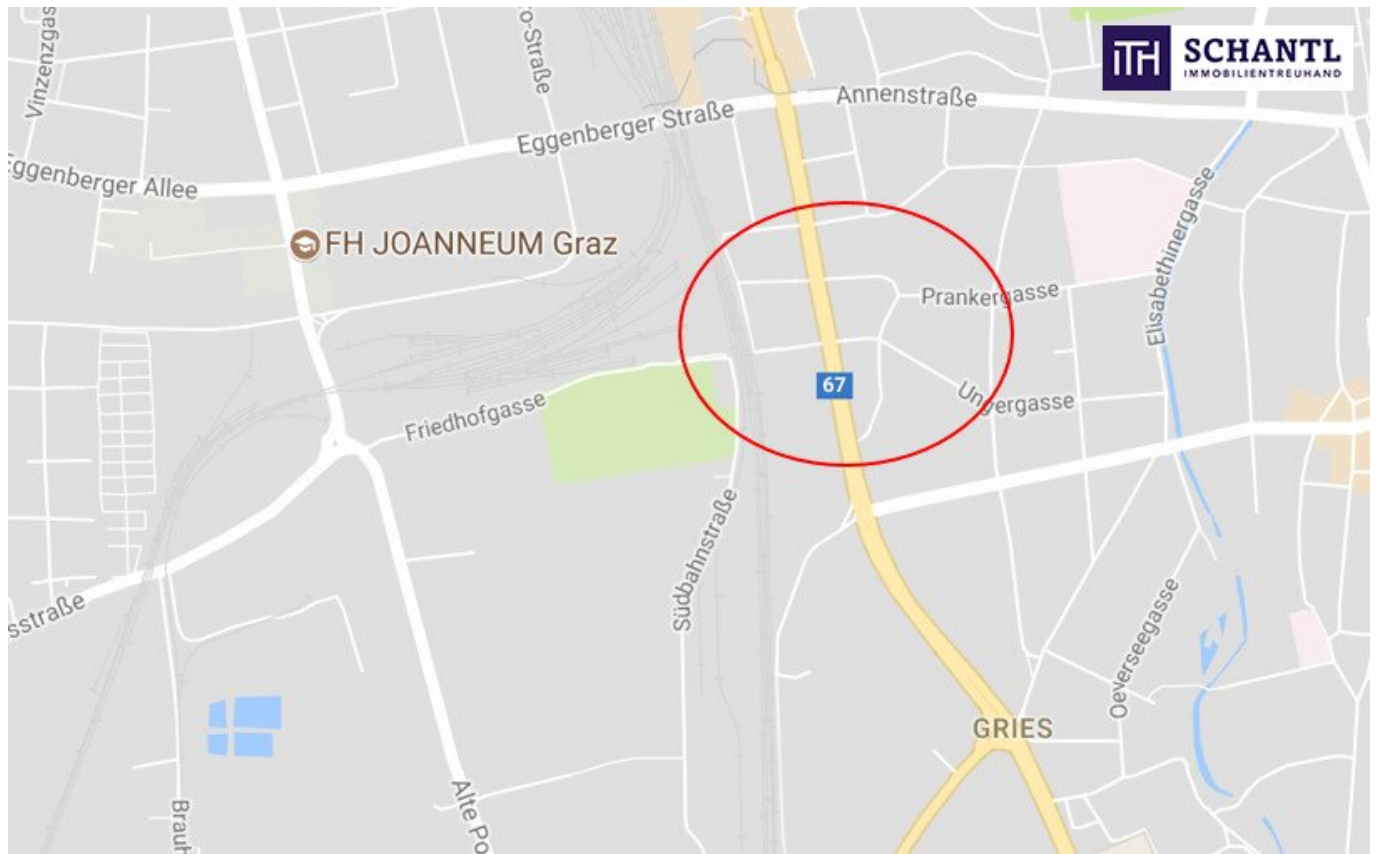




2. OG - Top 5 mit 34,82m²



2.OBERGESCHOSS



Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

SPITZE! Top-Investment in Graz – Wohnungspaket mit über 5 % Rendite! LICHTDURCHFLUTETE STADTWOHNUNGEN mit Altbauflair!

Zum Verkauf steht ein **Wohnungspaket mit 3 Einheiten** in hervorragender Lage am **Eggenberggürtel 37, 8020 Graz**. Die **Gesamtwohnfläche von ca. 117,08 m²** verteilt sich auf drei praktisch geschnittene Wohnungen – inklusive einem Balkon.

- **Objektart:** Wohnungspaket mit 3 Einheiten
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 117,08 m²
- **Balkon:** vorhanden (Erdgeschoss-Wohnung verfügt über keinen Balkon)
- **Lage:** Graz-Eggenberg, Eggenberggürtel 37
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Haltestelle direkt vor der Haustür

? Miet- & Renditedaten

- **Monatliche Nettomieteinnahmen:** ca. € 1.223,74
- **Jährliche Nettomieteinnahmen:** ca. € 14.684,88
- **Rendite:** über 5 %

? Lage

- Beliebte Wohngegend in Graz-Eggenberg

- Nähe zu **FH Joanneum, LKH-West**, Universitäten
- Ausgezeichnete Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten
- Hohe Mieternachfrage

Highlights:

- **3 Wohnungen im Paket** – sofortige Einnahmen und optimale Vermietbarkeit
- **Gesamtwohnfläche ca. 117,08 m²** – kompakte Einheiten mit guter Nachfrage
- **Attraktive Rendite von über 5 %**
- **Monatliche Nettomieteinnahmen ca. € 1.223,74** – jährliche ca. € 14.684,88
- **Balkon** – wertvoll für Mieter, steigert Attraktivität
- **Haltestelle direkt vor der Haustür** – perfekte ÖV-Anbindung
- **Top-Lage in Graz-Eggenberg** – gefragtes Wohngebiet mit hoher Vermietungsquote
- **Nähe zu FH Joanneum, LKH-West und Innenstadt** – ideale Lage für Studenten & Berufstätige
- **Stabile Mieterträge** – sofortige Cashflow-Sicherheit für Investoren
- **Langfristiges Wertsteigerungspotenzial** – Graz zählt zu den dynamischsten Immobilienmärkten Österreichs

Diese Wohnung am Eggenberggürtel 37 in Graz-Gries ist ideal für Anleger und Investoren, die eine Mischung aus zentralem Wohnen und perfekter Infrastruktur suchen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap