

**Renditestarkes Anlegerpaket - gepflegte Wohnungen in beliebter Lage (auch EINZELN zu erwerben)**



**Objektnummer: 1622/92**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Resel-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	225,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	225,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	612.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Julia Rupp

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Das attraktive Anlegerpaket umfasst **3 Wohnungen und 3 Parkplätze** in der Garage.

2 Wohnungen und 2 Parkplätze sind aktuell vermietet. Die aktuell leerstehende Wohnung wurde aufgefrischt und kann bereits neu vermietet werden.

Dieses Paket bietet eine ideale Kombination aus einer **stabilen Renditechance** (bei kompletter Vermietung 4,28%) mit **Wertseigerungspotential** und **bester Vermietbarkeit**.

Es bietet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Rendite, Sicherheit und Entwicklungspotential.

Alle 3 Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine jeweils dazugehörige Terrasse.

## **Wohnung 1 - aktuell leer**

2 Zimmer, 59,96 m<sup>2</sup>

aktuelle Vorschreibung:

Vorschreibung Rücklage 00,00% UST	66,78 €
	152,30 €

Vorschreibung Betriebskosten 10,00% UST

UST 10,00%	15,23 €
<b>Gesamt</b>	<b>234,31 €</b>

Die Kosten für die Heizung (Fernwärme) werden direkt über eine Firma mit den Bewohnern verrechnet.

## **Wohnung 2 - vermietet**

4 Zimmer, 89,00 m<sup>2</sup>

Vorschreibung Rücklage 00,00% UST	98,58 €
	305,27 €

Vorschreibung Betriebskosten 10,00% UST

davon 79,21 € BK Lift

UST 10,00%	30,53 €
<b>Gesamt</b>	<b>434,38 €</b>

### **Wohnung 3 - vermietet**

3 Zimmer, 76,64 m<sup>2</sup>

Vorschreibung Rücklage 00,00% UST	79,50 €
	262,88 €

Vorschreibung Betriebskosten 10,00% UST

davon 68,21 € BK Lift

UST 10,00%	26,21 €
<b>Gesamt</b>	<b>368,67 €</b>

### **3 Abstellplätze in der Garage (2 aktuell vermietet)**

***Es besteht auch die Möglichkeit die Wohnungen einzeln zu erwerben.***

Durch die bereits vermieteten Wohnung ist eine **sofortige Einnahmequelle** gegeben, während gleichzeitig Flexibilität für Eigennutzung oder zukünftige Neuvermietung besteht.

### **Highlights:**

- Zentrale Lage in Graz mit ausgezeichnete Infrastruktur

- Teilweise bereits vermietet - sofortig Mieteinnahmen
- kein Sanierungsaufwand

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap