

**Altbauwohnung mit langfristigem Mieter – solides
Investment in Graz-Eggenberg**



Objektnummer: 8044/585

Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1912
Wohnfläche:	59,91 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 123,39 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	136.595,00 €
Betriebskosten:	163,20 €
Sonstige Kosten:	63,50 €

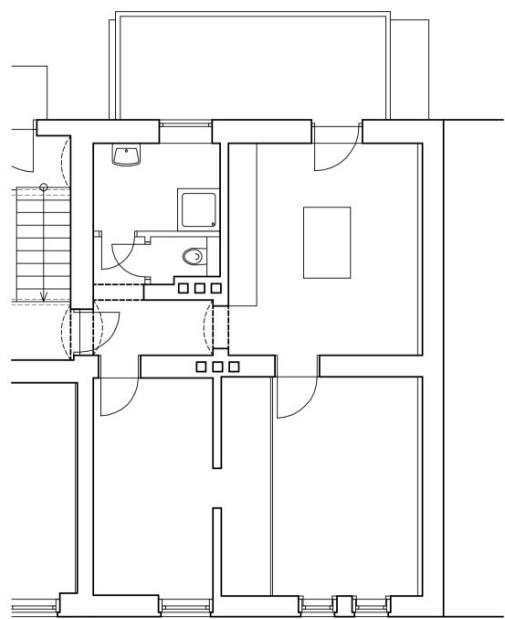
Ihr Ansprechpartner

Mario Deuschl

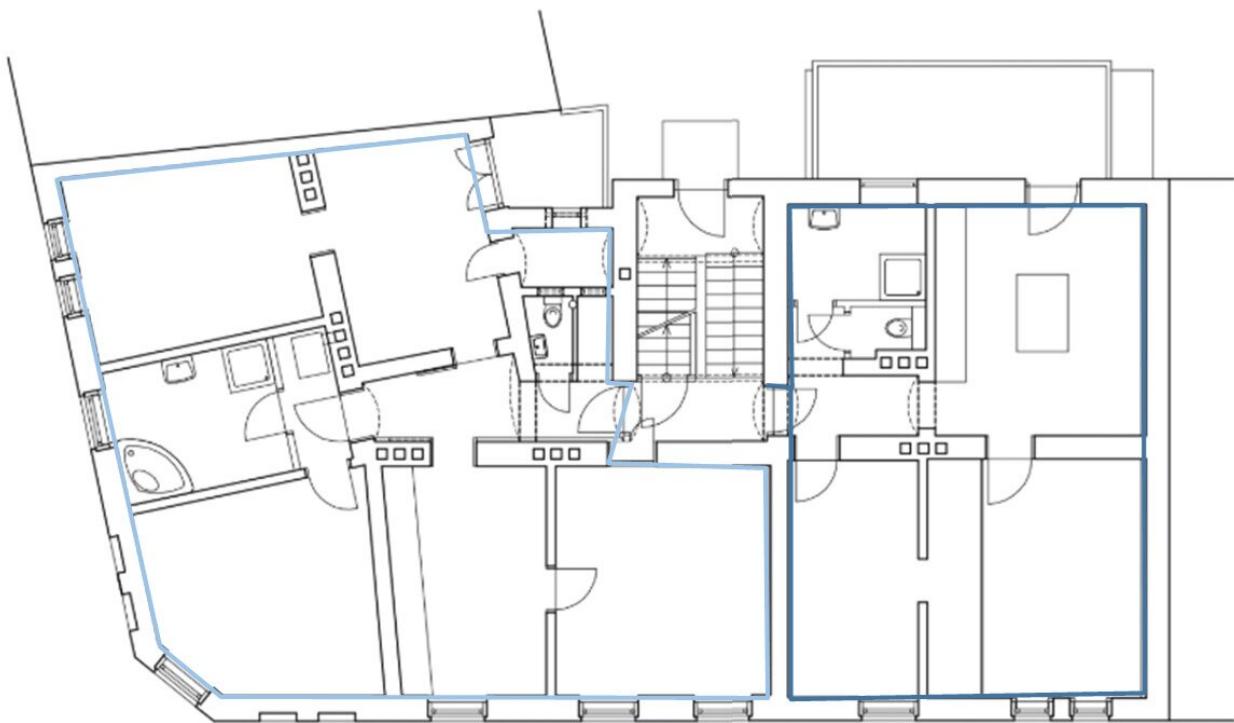
Sinnvestment Immobilien GmbH
Kornstraße 15
4060 Leonding

T +43 732 67 67 77
H +43 676 32 61 444
F +43 732 67 67 78

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



Top 5



Top 6

Objektbeschreibung

Top 6 bietet auf **59,91 m²** alles, was Anleger:innen an historischen Altbauten schätzen:

- Langfristig vermietet seit 1989 (Geburtsjahr Mieter: 1946)
- Teil einer größeren, **zusammengelegten Einheit mit Top 5**
- Aktuelle Nettomiete: **€ 247,59 pro Monat**
- **Kaufpreis: € 136.595**
- **Prognostizierter Verkaufswert in 20 Jahren (bei nur 4 % Wertsteigerung): € 299.300**
- Nur **€ 110 Zuzahlung pro Monat nach Steuer**
- Prognostizierte Rendite nach Steuer: **8,2 % p.a.**
- Steuerlich begünstigt durch 2 % Abschreibung p.a.

Zusätzlicher Vorteil: Sollte der Mieter einmal ausziehen, wäre eine **Zusammenlegung mit Top 5 für Eigennutzung oder Neuvermietung** möglich – das eröffnet strategische Spielräume für zukünftige Nutzungskonzepte.

Investieren Sie heute in historische Werte – mit planbarer Rendite und zusätzlicher Flexibilität.

Die gezeigten Bilder sind Echtaufnahmen kombiniert mit **KI generierten Einrichtungsvorschlägen**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.