

**Top-Anlegerwohnung: Helle 2-Zimmer-Wohnung in  
begehrter Lage!**



**Objektnummer: 3281**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergerstraße 118
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,21 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 88,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	120.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Natalia Schreiner

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

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

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Annehmlichkeiten:

- **Derzeit vermietet:** Die Wohnung ist aktuell für 3 Jahre vermietet, was Ihnen eine sofortige und stabile Rendite sichert.
- **Mietzins:** Der Mietzins beträgt 590 Euro inklusive Betriebskosten, was eine attraktive Einkommensquelle darstellt.
- **Wohnzimmer:** Hell und einladend, ideal für entspannte Stunden.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen und mit Blick in den Innenhof, sorgt für erholsame Nächte.
- **Badezimmer:** Separates Bad mit Dusche für optimale Privatsphäre.
- **WC:** extra
- **Abstellräume:** Zwei praktische Abstellkammern bieten ausreichend Stauraum.
- **Barrierefrei:** Diese Wohnung ist ideal für alle Altersgruppen und Lebenssituationen.
- **Keller:** Ein zusätzlicher Kellerraum gehört zur Wohnung.
- **Parkplatz:** Möglichkeit, einen Parkplatz im Hof zu kaufen.
- **Heizung:** Infrarotheizung sorgt für angenehme Wärme.

2. Monatlichee Betriebskosten pro m2 2,37 Euro

#### 4. Monatliche Rücklagen pro m2 1,06 Euro

Ausführliche Unterlagen bekommen Sie nach Anfrage und unter der Angabe Ihres Namens und Ihrer Tel.nr.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Anleger als auch für die private Nutzung und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <725m

Klinik <550m

Krankenhaus <1.400m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <325m

Universität <1.450m

Höhere Schule <1.300m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <975m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <375m

Post <200m

Polizei <875m

##### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <525m

Autobahnanschluss <4.950m

Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap