

Anlegerwohnung mit attraktiver Rendite – jetzt noch vor Jahresende investieren!



Objektnummer: 1963/70

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	102,64 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	16,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

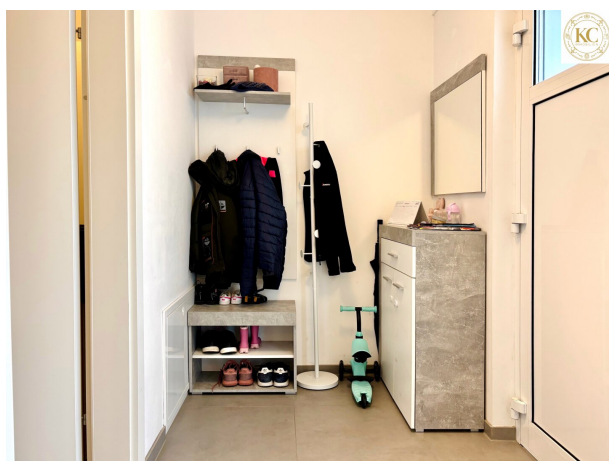
Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Liechtensteinstraße 58/18





Objektbeschreibung

Sie suchen eine sichere und ertragsstarke Kapitalanlage? Dann bietet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung eine ausgezeichnete Gelegenheit! Die Wohnung wird **inklusive 20 % USt.** verkauft und ist **befristet bis November 2029 vermietet** – eine sofortige und planbare Einnahmequelle.

Objektdetails:

- **2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **47 m² Wohnfläche** (knapp 50 m²)
- **1. Stock** (ohne Lift)
- Offener **Wohn-, Ess- und Küchenbereich** – hell, einladend und gemütlich
- **Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer**
- **Balkon** mit angenehmer Ausrichtung
- Durch **Pulldach höhere Raumhöhe** als üblich – besonderes Wohngefühl
- **Garten** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **KFZ-Abstellplatz** inkludiert
- **Kellerabteil** vorhanden
- Haus mit nur **7 Wohneinheiten** – übersichtlich & gepflegt
- **Baujahr 2017** – modern und nahezu neuwertig
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe** – niedrige Betriebskosten garantiert

Investitionsvorteile:

- Befristet vermietet bis **11/2029**
- **Gesamtmiete: € 740,-**
- **Sofortige Rendite** dank bestehendem, gutem Mietverhältnis
- **Kaufpreis inkl. 20 % USt.**

Gute Lage Nähe Don Bosco

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und perfekte Anbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel in alle Richtungen
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Rasche Erreichbarkeit des Grazer Zentrums

Ideal für Anleger, die Wert auf eine stabile Rendite, moderne Bauqualität und eine zukunftssichere Lage legen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap