

**Seltene Investmentchance in Graz – Zwei vermietete  
Wohnungen in Top-Lage mit 3,7 % Rendite! Stabil,  
wertbeständig, zukunftsicher – Ihr Immobilienpaket für  
nachhaltigen Vermögensaufbau.**



**Objektnummer: 291833**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,70 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

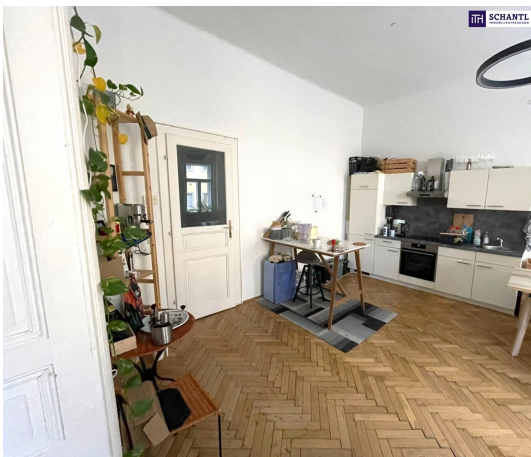
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 3330356

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







**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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

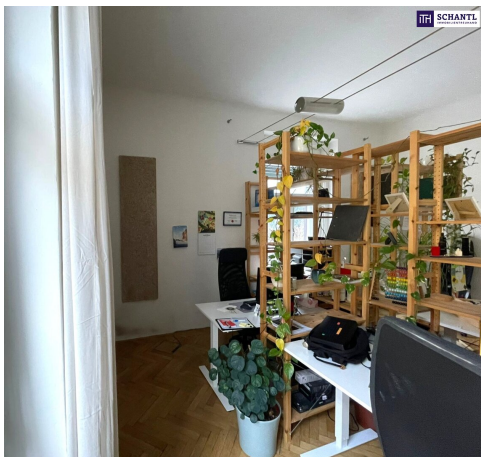
Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

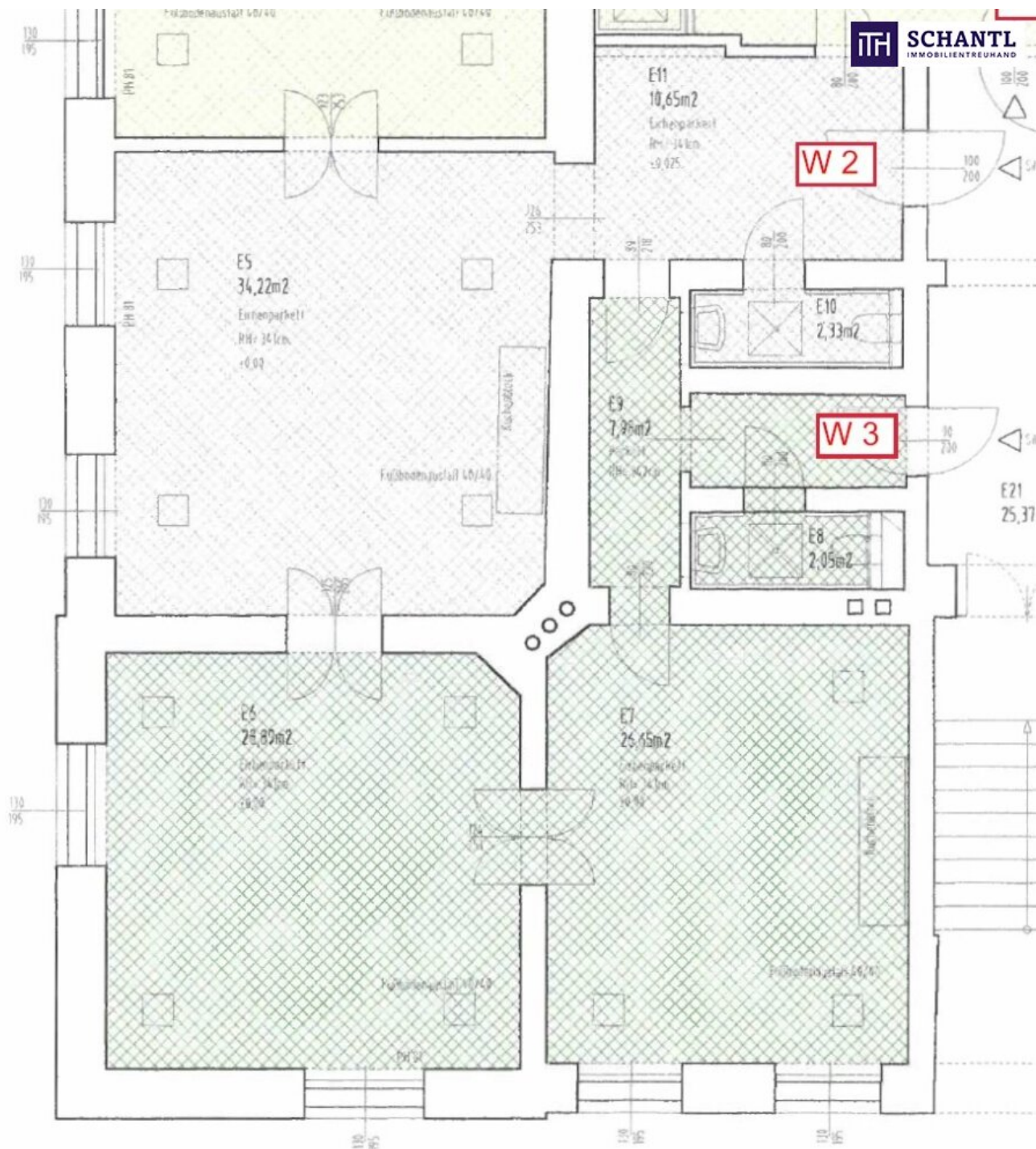
FOLGEN SIE UNS AUF

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









Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



# 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

### **Seltene Investmentchance in Graz – Zwei vermietete Wohnungen in Top-Lage mit 3,7 % Rendite! Stabil, wertbeständig, zukunftsicher – Ihr Immobilienpaket für nachhaltigen Vermögensaufbau.**

Dieses attraktive Anlagepaket bietet Ihnen zwei solide vermietete Wohnungen in einer gefragten Wohnlage im Westen von Graz – ein Investment mit langfristigem Potenzial, stabilen Einnahmen und einer attraktiven Nettorendite von rund 3,7 %. Ideal für Kapitalanleger, die auf Sicherheit, Flexibilität und Werterhalt setzen.

#### **Das spricht für Ihre Investition:**

- **Zwei unabhängige Wohneinheiten** – perfekte Risikostreuung und Flexibilität
- **Laufende Mietverträge mit verlässlicher Mieterstruktur**
- **Attraktive Gesamtrendite** bei niedrigen Betriebskosten
- **Modern ausgestattete Wohnungen** in sehr gutem Zustand
- **Langfristiges Wertsteigerungspotenzial** durch Lage und Nachfrage

#### **Standortvorteil – Wohnen, wo Graz lebt:**

Die Wohnungen liegen in einem beliebten, gut etablierten Stadtteil im Westen von Graz. Eine hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht die Lage besonders lebenswert – und damit für Mieter sehr attraktiv.

Erholungsflächen, Parks, medizinische Einrichtungen sowie Universitäten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Verbindung von urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld schafft beste Voraussetzungen für dauerhaft hohe Nachfrage.

#### **Die Fakten auf einen Blick:**

- **Gesamtwohnfläche:** ca. 112,7 m<sup>2</sup> (Wohnung 1: 47,2 m<sup>2</sup>, Wohnung 2: 65,5 m<sup>2</sup>)

- **Gesamteinnahmen:** stabile Mieterträge (Details auf Anfrage)
- **Heizung:** moderne Zentralheizung mit Fernwärme
- **Monatliche Betriebskosten gesamt:** nur € 205,20 netto
- **Sehr gepflegter Zustand,** kein Sanierungsbedarf
- **Hohe Nachfrage nach Mietwohnungen** in dieser Lage

### **Mietstruktur:**

- **Wohnung 1:** 47,2 m<sup>2</sup>, befristet vermietet bis 31.12.2027, monatlicher Hauptmietzins netto € 428,--
- **Wohnung 2:** 65,5 m<sup>2</sup>, langfristig vermietet, Mietzins auf Anfrage

### **Fazit:**

Dieses Paket vereint solide Rendite mit Werthaltigkeit und Flexibilität. Zwei vermietete, gepflegte Einheiten in begehrter Lage mit stabilem Cashflow und geringem Verwaltungsaufwand – ein Investment, das heute wie morgen überzeugt.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie jetzt in doppelten Immobilienwert mit nachhaltiger Rendite!**

### **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!**



<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap