

**Attraktives Investmentpaket – Drei renditestarke  
Wohnungen in gefragter Grazer Lage: Sichern Sie sich  
eine erstklassige Kapitalanlage mit drei vermieteten  
Immobilien mit 3,75 % Rendite!**



ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 293506**

**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>	180,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	476.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



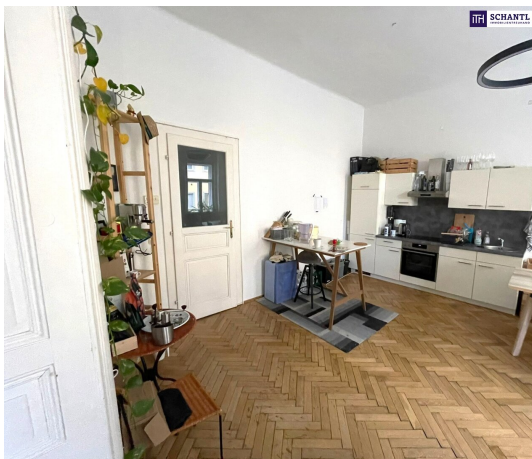
**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047

H +43 676 3330356





**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

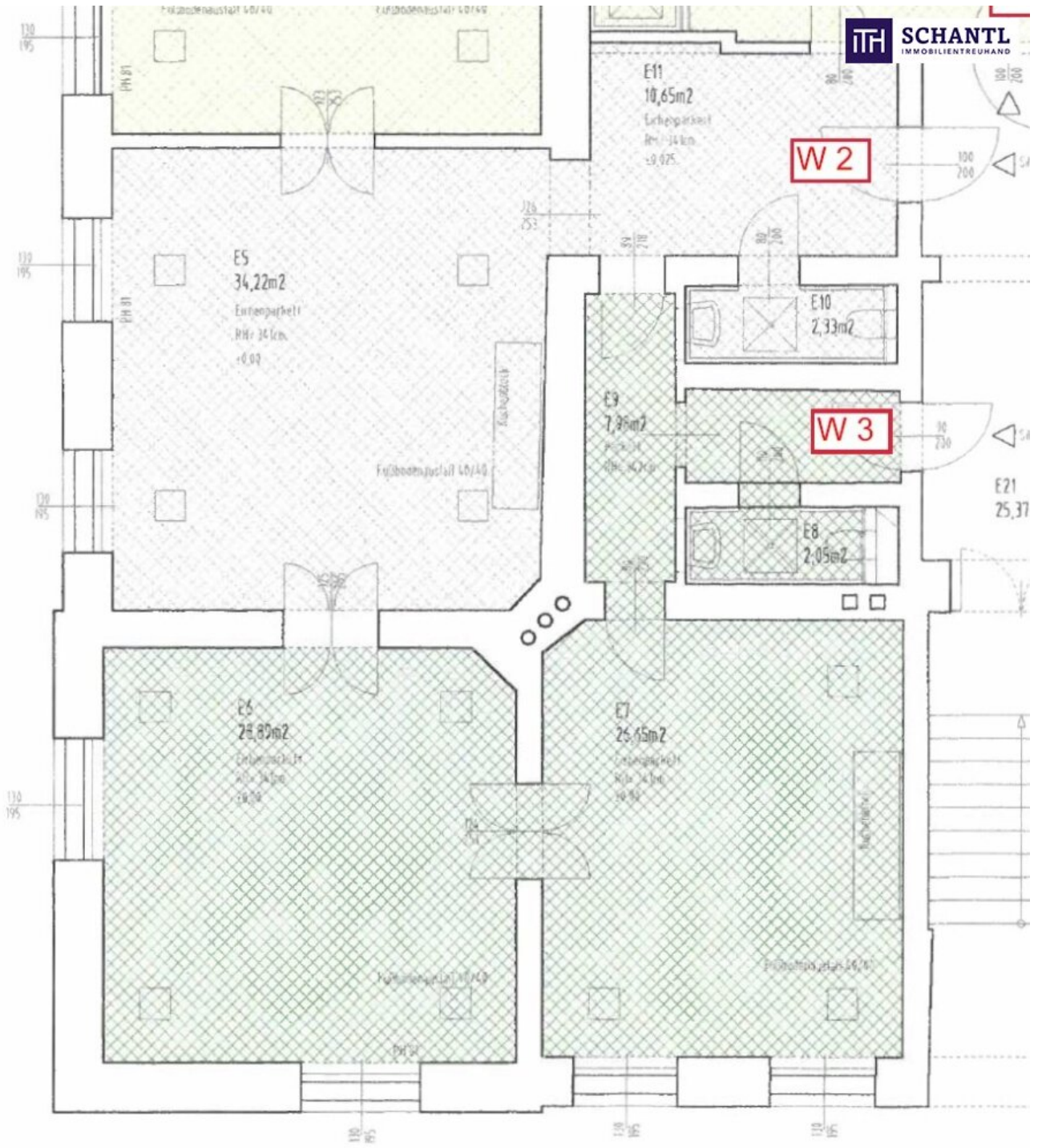
Top Photos

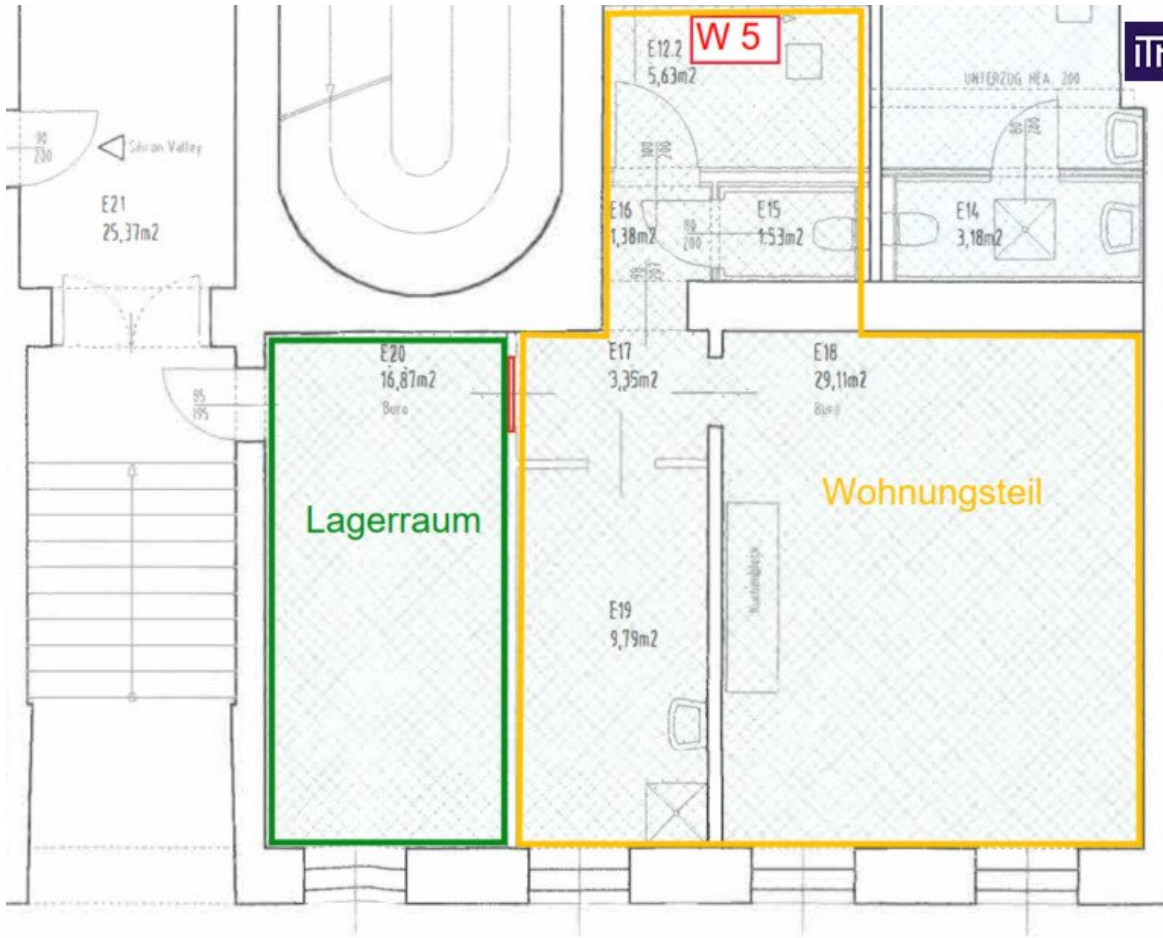
Quantitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [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.



# 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

### **Attraktives Investmentpaket – Drei renditestarke Wohnungen in gefragter Grazer Lage: Sichern Sie sich eine erstklassige Kapitalanlage mit drei vermieteten Immobilien mit 3,75 % Rendite!**

Dieses exklusive Immobilienpaket umfasst drei bestens vermietete Wohnungen in einer begehrten Wohngegend von Graz. Mit einer Gesamtfläche von ca. **180,40 m<sup>2</sup>** bieten diese Objekte eine lukrative Möglichkeit für Investoren, die auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung setzen. Die solide Mieterstruktur sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen dieses Investment besonders attraktiv.

#### **Lagebeschreibung**

Diese Wohnungen befinden sich in einem dynamischen Wohnviertel im Westen von Graz, das sich durch seine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem sorgt die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel für kurze Wege ins Stadtzentrum und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben urbanem Komfort profitieren Mieter von nahegelegenen Erholungsflächen und Grünanlagen. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind ebenfalls leicht erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für langfristige Mieter macht.

#### **Fakten zum Anlagepaket**

- Gesamtwohnfläche von ca. **180,40 m<sup>2</sup>**, verteilt auf drei Wohneinheiten
- Alle Wohnungen sind **vermietet** und generieren stabile Mieteinnahmen
- **Moderne Zentralheizung mit Fernwärme** für effizientes Wohnen
- Gesamtbetriebskosten von nur **ca. € 291,-- netto monatlich**
- **Sehr guter Zustand**, keine offenen Sanierungsthemen

#### **Gründe für dieses Investment**

- Drei separate Wohneinheiten für maximale Flexibilität und Risikostreuung
- **Gesicherte Mieteinnahmen** durch bestehende Mietverträge
- Attraktive **Mietrendite** mit Potenzial für zukünftige Wertsteigerung
- **Effiziente Beheizung** durch moderne Fernwärmeversorgung
- **Geringe Betriebskosten**, die die Nettorendite optimieren
- **Optimale Verkehrsanbindung** mit Bus und Straßenbahn
- **Hohe Wohnraumnachfrage** in dieser begehrten Lage
- **Zusätzliche Sicherheit** durch Rücklagenbildung
- Perfekt für **Kapitalanleger**, die auf eine nachhaltige und rentable Anlage setzen

## Mietstruktur im Überblick

- **Top 2:** 47,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befristet vermietet bis 31.12.2027, Hauptmietzins € 428,-- netto p.M.
- **Top 3:** 65,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, langfristig vermietet, monatlicher Hauptmietzins auf Anfrage
- **Top 5:** 67,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in Wohn- und Lagerfläche, unbefristet vermietet, Hauptmietzins ca. € 573,90 netto p.M.

Dieses Investmentpaket bietet eine seltene Gelegenheit, drei renditestarke Immobilien in ausgezeichneter Lage zu erwerben. Mit stabilen Mieterträgen, einer soliden Grundbucheintragung und einer nachhaltigen Nachfrage nach Wohnraum ist dieses Paket eine sichere und profitable Kapitalanlage.

Nutzen Sie jetzt diese Chance und investieren Sie in eine werthaltige Immobilienanlage mit Zukunft!

## 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