

**Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial! Gleich anfragen!**



**Objektnummer: 293503**

**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>	65,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,80 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	106,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

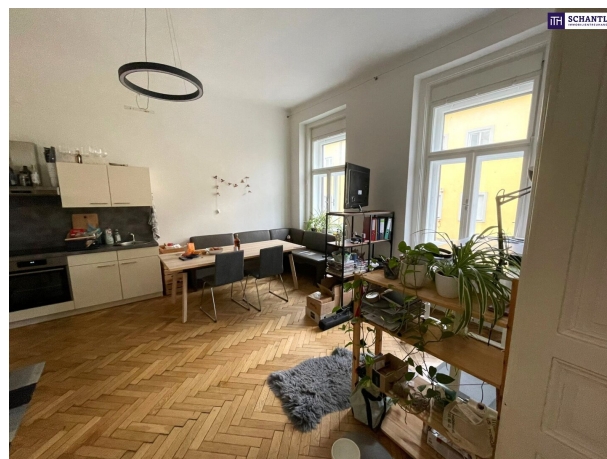
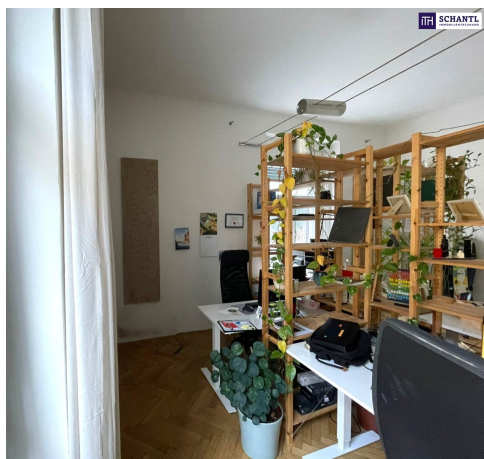
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

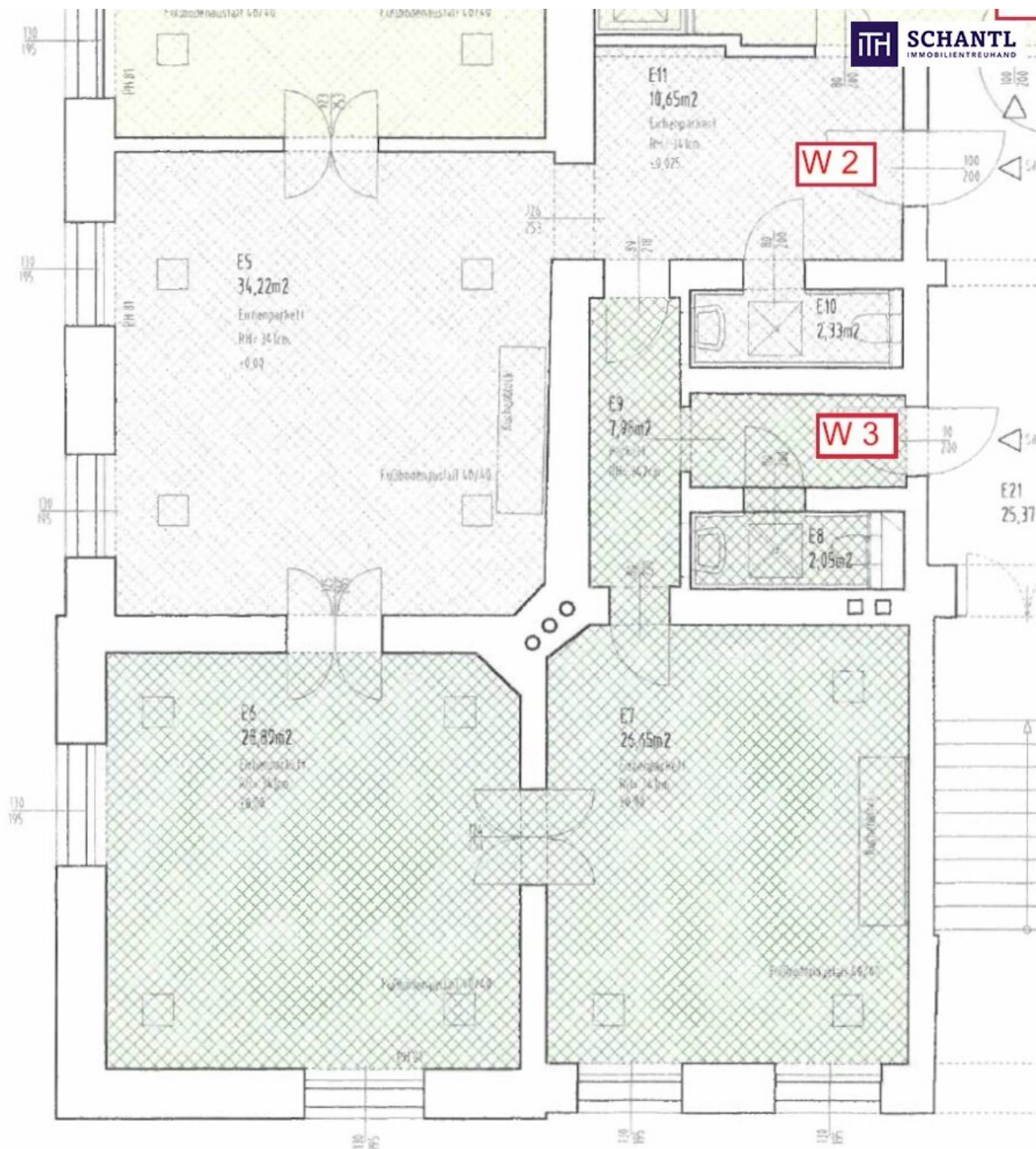
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

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)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# 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

### **Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial! Gleich anfragen!**

Diese großzügige Anlegerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage. Dank der stabilen Mieterstruktur und der zentralen Infrastruktur bietet dieses Objekt eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

#### **Lagebeschreibung**

Die Wohnung liegt in einem begehrten Wohnviertel im Westen von Graz. Die hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten macht diese Lage besonders attraktiv. Eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für kurze Wege ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben urbanem Komfort profitieren Bewohner von nahegelegenen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und kulturellen Angeboten steigert die Wohnqualität und sichert die langfristige Nachfrage nach Wohnraum.

#### **Facts:**

- Großzügige Wohnfläche von 65,5 m<sup>2</sup> mit optimaler Raumaufteilung
- Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für energieeffizientes Wohnen
- Monatliche Betriebskosten von nur € 117,80 netto
- Rücklagenbildung in Höhe von € 106,64 netto für nachhaltige Werterhaltung
- Sehr guter Zustand – keine offenen Sanierungsthemen

#### **Highlights:**

- Nachhaltige Mieterstruktur und hohe Wohnraumnachfrage in der Umgebung
- Wertbeständigkeit durch zentrale Lage und hochwertige Ausstattung

- Effiziente Beheizung durch moderne Zentralheizung mit Fernwärme
- Günstige Betriebskosten für eine attraktive Mietrendite
- Hohe Lebensqualität durch vielseitige Infrastruktur und Freizeitangebote
- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Zukunftssichere Investition durch kontinuierliche Stadtentwicklung
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial aufgrund der gefragten Wohnlage
- Optimal für Kapitalanleger, die eine sichere und stabile Anlage suchen

Diese Wohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit für Investoren dar, die in eine bestens erhaltene und strategisch gelegene Immobilie investieren möchten. Die Kombination aus Lage, Zustand und stabilen Betriebskosten macht sie zu einer lohnenden Kapitalanlage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Investment für Ihre 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