

# **Ideale Kleinwohnung als Anlage oder zur Eigenutzung in zentraler Lage von Graz-Andritz**



**Objektnummer: 7772/1216**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	40,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,44 €
<b>Heizkosten:</b>	46,67 €
<b>USt.:</b>	16,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

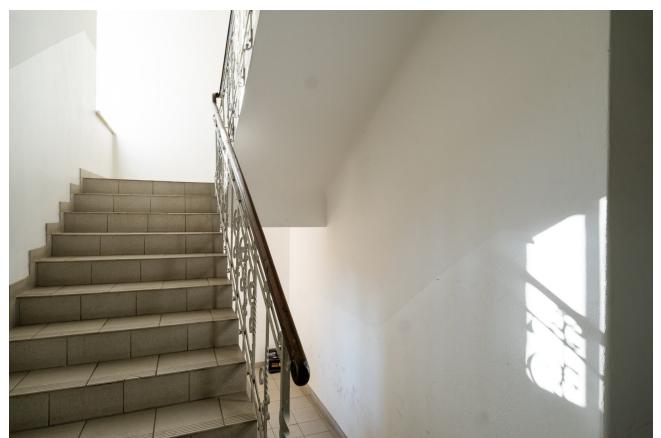
## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse  
8010 Graz









## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Graz-Andritz und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie eine stabile Rendite von rund **4 %**. Die Wohnung ist derzeit bis 15.06.2026 vermietet und eignet sich ideal als Investition oder zur Selbstnutzung.

Die ca. **40 m<sup>2</sup>** **große Wohnung** gliedert sich in:

- einen Vorraum
- einen großzügigen Wohn- und Essbereich
- ein Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit WC

Die Wohnung ist aktuell an eine zuverlässige, junge Mieterin vermietet.

Die **Infrastruktur** ist hervorragend:

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, die Straßenbahn ist nur wenige Gehminuten entfernt. Der **Andritzer Hauptplatz** sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sind in etwa **7 Minuten fußläufig** erreichbar.

**Wirtschaftliche Eckdaten:**

- Monatliche Miete: **€ 594,-**
- Monatliche Betriebskosten: **€ 110,54**
- Monatliche Heizkosten: **€ 56,-**
- Monatlicher Nettoertrag: **€ 427,46**
- Rendite: **ca. 3,98 %**

Bei Fragen oder Interesse an einer **Besichtigung** stehe ich Ihnen gerne **telefonisch** zur Verfügung.

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap