

## Rendite-Check: Vermieteter Altbau-Klassiker in gefragter Mikrolage von Graz-Eggenberg!



Titelbild KI generiert

**Objektnummer: 2077/422**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Steiner-Gasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1878
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	133.000,00 €
Betriebskosten:	121,53 €
USt.:	12,15 €
Provisionsangabe:	

4.788,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

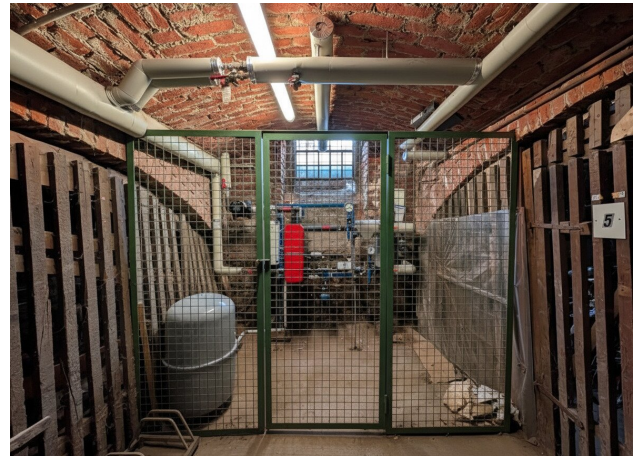
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

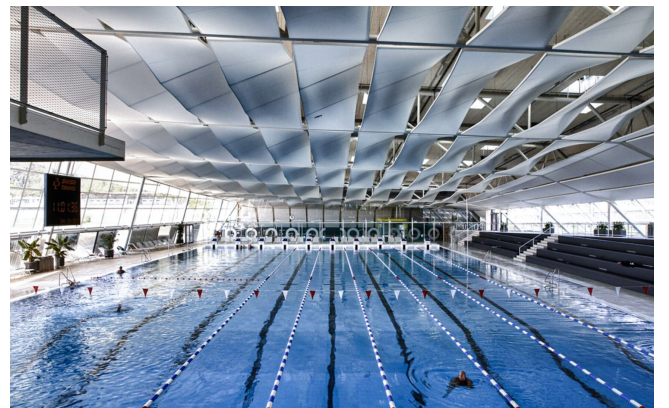




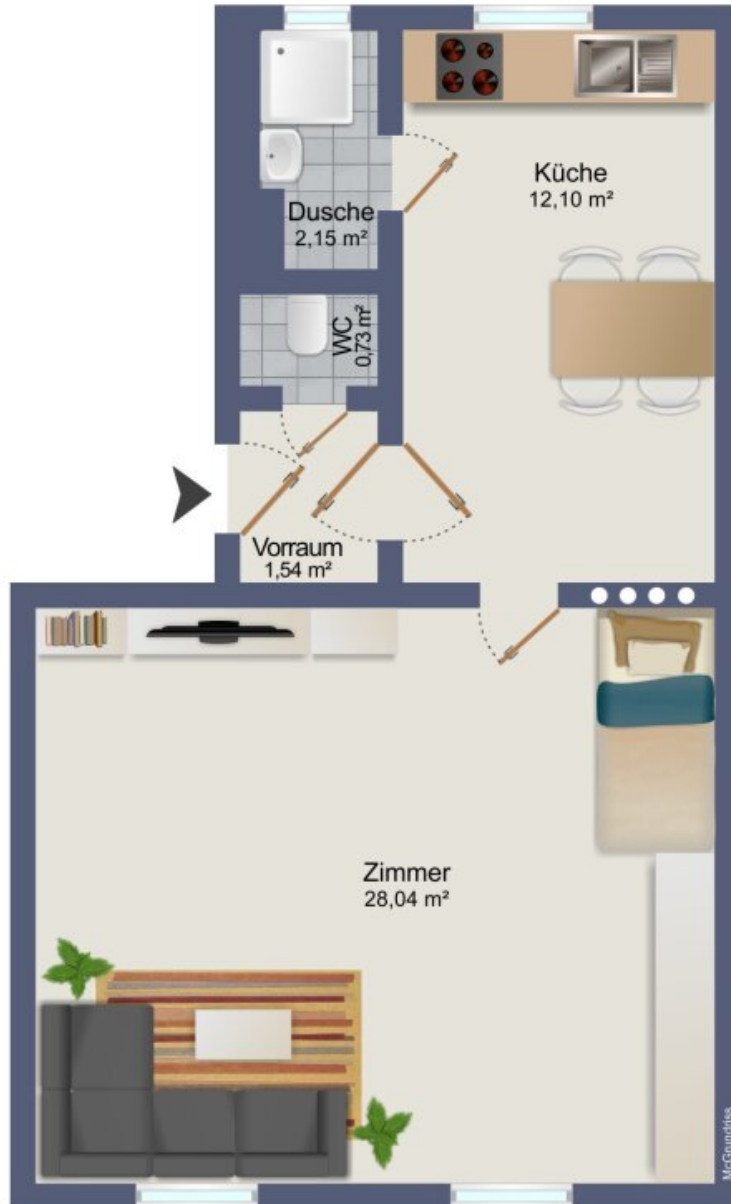












## Objektbeschreibung

### Anlegerwohnung inkl. Full-Service-Paket | Franz-Steiner-Gasse 13, 8020 Graz

#### I. DIE WOHNUNGSEINHEIT: FAKTEN & KONDITIONEN

- **Top-Nummer:** 03 (Hochparterre)
- **Wohnfläche:** 44,56 m<sup>2</sup> lt. NWG
- **Zimmeranzahl:** 1
- **Status:** befristet bis 30.11.2027
- **Netto-Mietzins:** € 450,20/ Monat (für Vermieter ohne USt)
- **Kaufpreis:** € 133.000,00

#### Visualisierung & Diskretion:

- Detaillierte **Grundriss im Anhang** zur präzisen Raumplanung vorhanden.

#### II. EXKLUSIV: DAS RUNDUM-SORGLOS-PAKET

Als besonderes Service-Highlight stellen wir dem Käufer im **1. Jahr nach Erwerb ein umfassendes Management-Paket kostenlos** zur Verfügung. Genießen Sie Ihr Investment ohne administrativen Aufwand:

- **Mieterbetreuung:** Wir sind der direkte Ansprechpartner für alle Anliegen der Bewohner.

- **Wertsicherung:** Laufende Indexkontrolle und Anpassung der Mietzinse.
- **Rechtssicherheit:** Unterstützung bei Mietangelegenheiten.
- **Vermietungsservice:** Übernahme von Neuvermietungen und Nachmietersuche.
- **Schnittstellenmanagement:** Koordination von Professionisten oder Versicherungsfällen.

*(Nach Ablauf des ersten Jahres ist dieses Paket optional und separat beziehbar.)*

### III. DIE LAGE: "UMFALLEN UND DORT SEIN"

Die Franz-Steiner-Gasse 13 bietet eine Mikrolage, die nachhaltige Vermietbarkeit garantiert:

- **Naherholung:** Das UNESCO Welterbe **Schloss Eggenberg** liegt quasi vor der Haustüre.
- **Sport & Lifestyle:** Das **Wellnessbad Auster** ist in unmittelbarer Gehdistanz – "umfallen und dort sein" ist hier Programm.
- **Wohnqualität:** Die Gasse ist eine **Einbahnstraße** (verkehrsberuhigt) mit öffentlichen Park gegenüber.
- **Infrastruktur:** Perfekte Anbindung an die Straßenbahn, Nahversorger in Gehweite sowie die Nähe zur FH Joanneum und zum LKH West.

### IV. DAS OBJEKT: HISTORIE & SUBSTANZ

Gepflegter, historischer Altbau aus dem Jahr 1878 mit solider Substanz und zeitgemäßer Technik.

- **Zustand:** Sehr gepflegter Gesamtzustand (Keller, HP, 1. OG, DG).

- **Ausstattung:** Beheizung via **Fernwärme**, Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz.
- **Allgemeinflächen:** Ca. **113 m<sup>2</sup> großer Innenhof** mit Gartenfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung.
- **Kellerabteile:** jeder Einheit zugewiesen vorhanden.

## V. IHRE INVESTMENT-VORTEILE

2. **Null Aufwand im 1. Jahr:** Dank inkludiertem Rundum-Sorglos-Paket.
4. **Top-Asset-Klasse:** Kleinwohnungen (25–40 m<sup>2</sup>) sind das stabilste Segment in Graz.
6. **Lage-Sicherheit:** Unmittelbare Nähe zu Park, Schloss und Bad sichert den Wiederverkaufswert.

### IHR NÄCHSTER SCHRITT:

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit dieser Einheit ein wertstabiles und **pflegeleichtes Asset** in einer der **gefragtesten Mikrolagen von Graz** zu sichern.

Gerne beantworte ich Ihre Detailfragen zu dieser Wohnung und lasse Ihnen zur vertiefenden Prüfung alle weiterführenden Unterlagen zum Objekt zukommen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Disclaimer:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität

kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <125m

Apotheke <125m

Klinik <925m

Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <450m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <500m

Polizei <975m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <4.325m

Bahnhof <900m

Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap