

Attraktive Anlagewohnung in unmittelbarer Universitätsnähe - Heinrichstraße



Objektnummer: 961/35970

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	219,75 €
USt.:	21,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aida Dzaferovic

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408
H +43 664 8184131









Plan



Objektbeschreibung

Diese befristet vermietete Wohnung stellt eine interessante Gelegenheit für Anleger dar. Die unmittelbare Nähe zur Universität Graz gewährleistet eine nachhaltig hohe Nachfrage am Mietmarkt. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für eine vierer- WG und bietet somit ein solides Fundament für stabile Mieteinnahmen und eine langfristig wertbeständige Investition. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 125 m². Sie verfügt über fünf separat begehbare Zimmer, was sowohl für Mieter als auch für zukünftige Eigennutzer ein hohes Maß an Flexibilität bietet.

Auch für Eigennutzer eröffnet sich eine klare Perspektive: Das derzeitige Mietverhältnis ist bis August 2029 befristet, wodurch eine spätere Eigennutzung problemlos möglich ist. Bis dahin profitieren Sie von laufenden Einnahmen.

Als zentraler Wohnbereich präsentiert sich die moderne Küche mit integriertem Essplatz, ausgestattet mit zeitgemäßen Geräten. Ein praktischer Abstellraum mit maßgefertigten Regalen ergänzt das Raumangebot und schafft zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer wurde hochwertig modernisiert und überzeugt mit Doppelwaschbecken und Dusche. Zwei getrennte WCs erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Der großzügige Vorraum bietet weitere Möglichkeiten für Stauraumlösungen und sorgt für eine angenehme Raumstruktur.

Ein besonderes Highlight ist der sonnig ausgerichtete, überdachte Balkon, der sich nahezu ganzjährig nutzen lässt und einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Lage und Infrastruktur:

Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur Universität Graz sowie durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel – darunter die Buslinie 58 und die Straßenbahnlinie 1 – sind bequem fußläufig erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung. Für Erholung im Grünen sorgt der nahegelegene Hilmteich der zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einladet.

Parkmöglichkeiten stehen im Innenhof – je nach Verfügbarkeit – zur Verfügung, sind jedoch nicht fix zugeordnet. Fahrradabstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Infrarotpaneelen, die für ein angenehmes Raumklima sorgen und gleichzeitig effiziente Betriebskosten ermöglichen. Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert – unter anderem wurden Fenster, Sanitärbereiche sowie Bodenbeläge

erneuert.

Fazit:

Mit ihrer modernen Ausstattung, der optimalen Raumaufteilung und der gefragten Lage vereint diese Immobilie alle Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage oder eine zukünftige Eigennutzung. Sie bietet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig ein attraktives Investmentpotenzial.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen sowie detaillierte Informationen zum Mietverhältnis und stehen Ihnen für eine persönliche Beratung jederzeit zur Verfügung.

Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Anmerkung:

Bei der gesamten Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) besteht ein außerbücherliches Sanierungsdarlehen der WEG mit einer Laufzeit bis 31.10.2030.

Die halbjährliche Annuität des Darlehens wird über die Rücklage des gesamten Objektes verrechnet und kann nicht vorzeitig getilgt werden.

Der Darlehenssaldo der Stmk. Bank und Sparkassen AG beträgt für das gesamte Objekt per 30.04.2026 € 24.183,86.

Das Darlehen samt Annuität und die Rücklage betreffen immer die gesamte WEG und werden daher nicht für die einzelnen Wohnungen ausgewiesen.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per März .2026 ein Guthaben in Höhe von rd. € 60.300,00 auf.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.