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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	219,75 €
USt.:	21,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

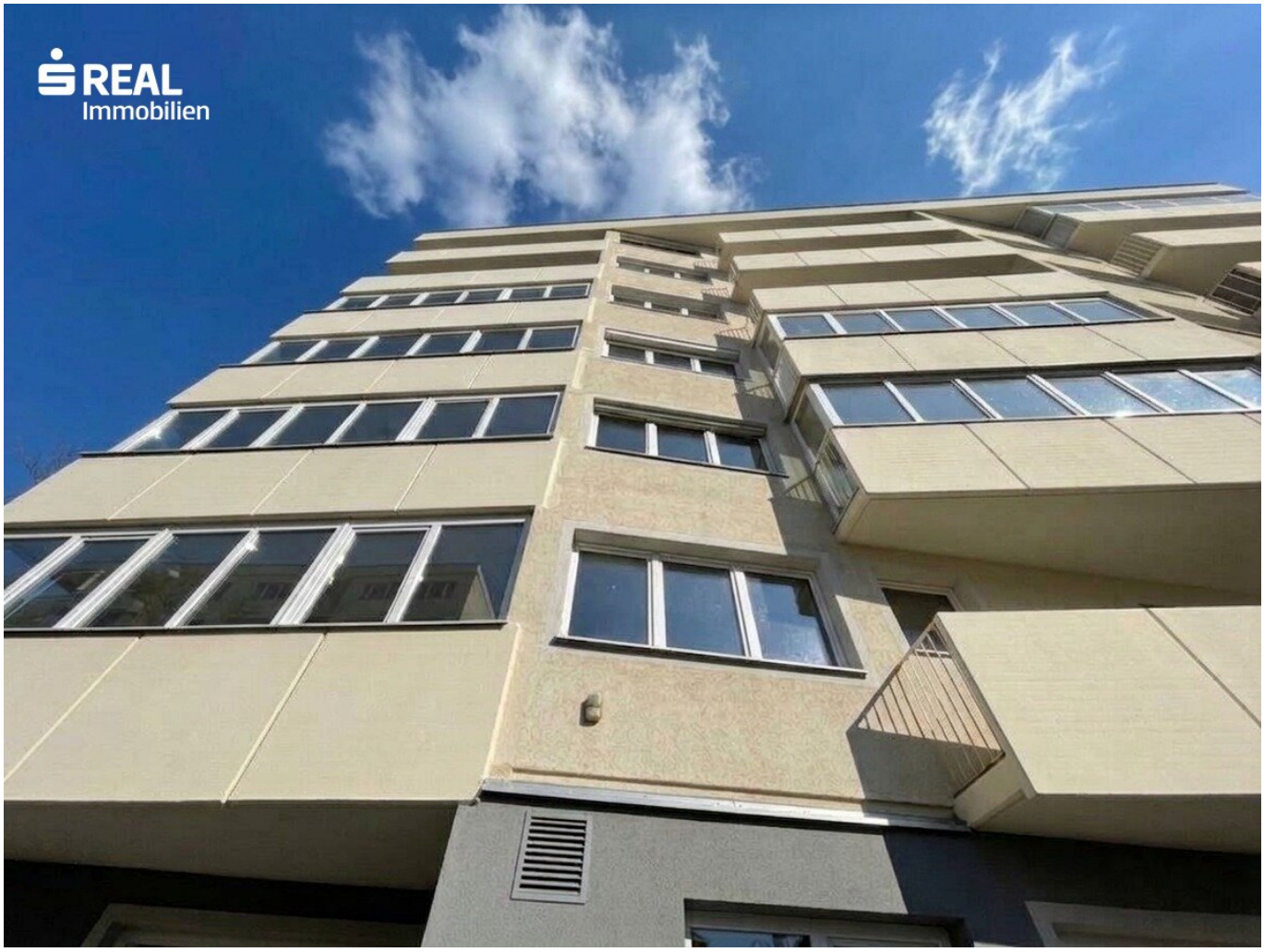
Ihr Ansprechpartner



Aida Dzaferovic

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

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


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

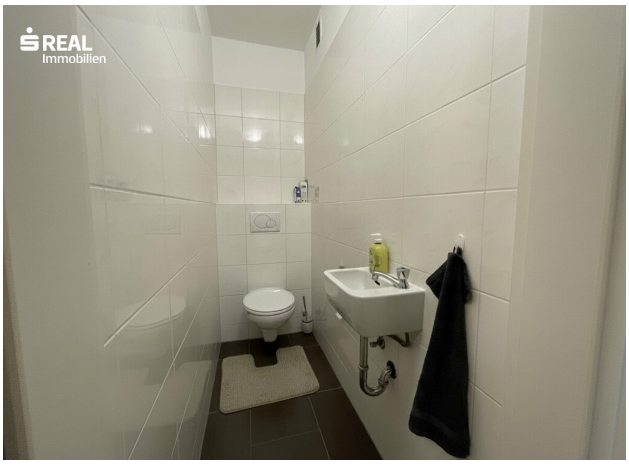




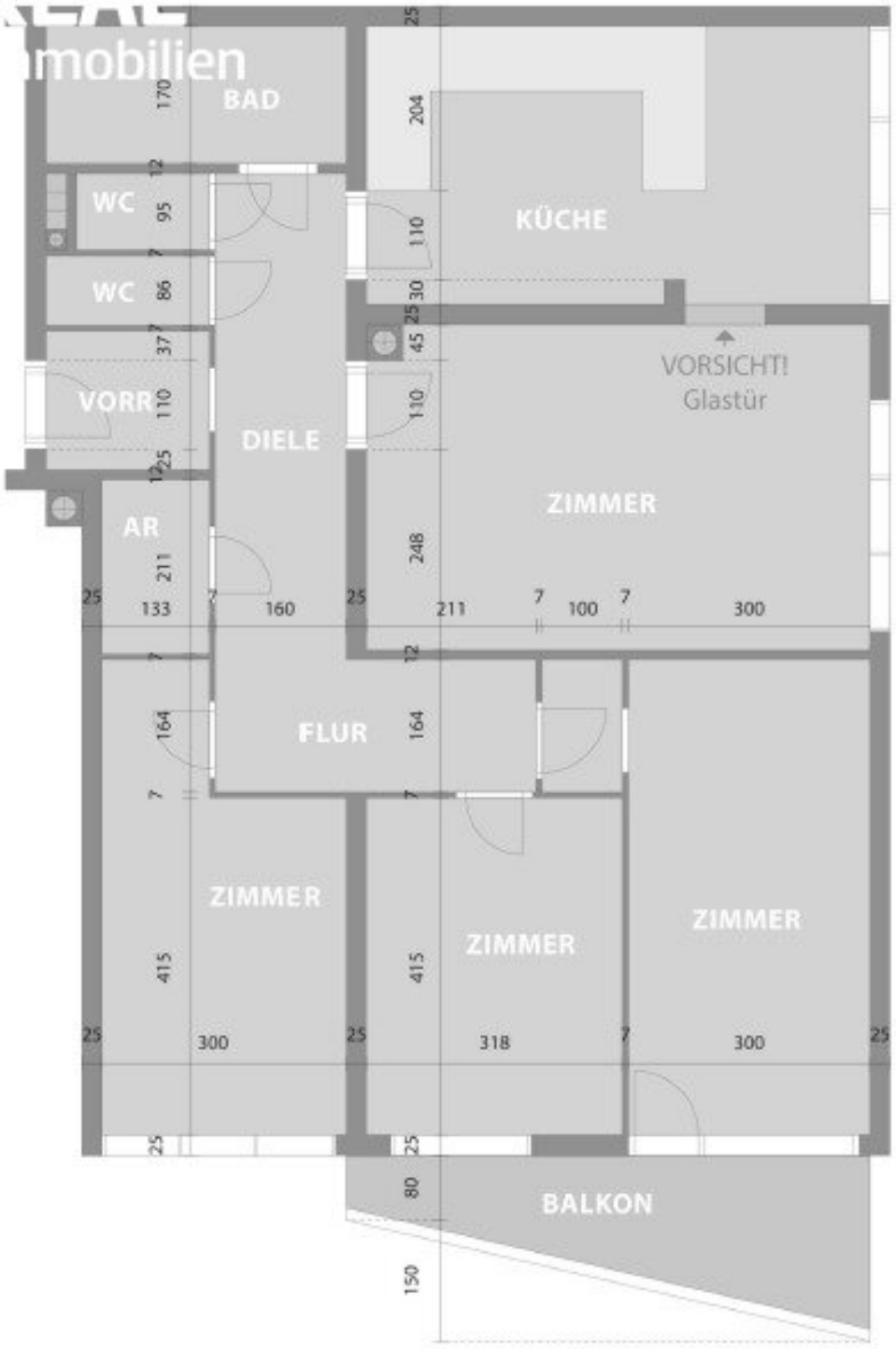



REAL
Immobilien
HERREN
DAMEN


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

Plan


BAD
WC
WC
VORR
DIELE
AR
KÜCHE
VORSICHT!
Glastür
ZIMMER
FLUR
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BALKON
170
95
86
110
204
110
211
248
133
160
211
100
300
164
164
415
415
300
318
300
80
150

Objektbeschreibung

Diese großzügige, derzeit befristet vermietete Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger. Die unmittelbare Nähe zur Universität Graz sorgt für eine konstant hohe Nachfrage – ideal für eine 4er-WG und somit für stabile Mieteinnahmen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 125 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss
- Fünf separat begehbare Zimmer – perfekt für WG-Nutzung
- Monatliche Mieteinnahmen: **€ 1.297,76 zzgl. BK € 368,27 zzgl. 10 % USt.**
- Befristet vermietet bis August 2029 (danach Eigennutzung möglich)
- Moderne Küche mit Essplatz
- Hochwertig saniertes Bad mit Doppelwaschbecken & Dusche
- Zwei getrennte WCs
- Sonniger, überdachter Balkon
- Praktischer Abstellraum & großzügiger Vorraum

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert (Fenster, Böden, Sanitär) und wird mittels effizienter Infrarotpaneele beheizt. Die Wohnhausanlage ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Lage & Infrastruktur:

Beste Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Hilmteich bietet Erholung im Grünen.

Zusatzinfos:

- Parkmöglichkeiten im Innenhof (nicht fix zugeordnet)
- Fahrradabstellplätze vorhanden

- Rücklage und laufendes Sanierungsdarlehen betreffen die gesamte WEG

Fazit:

Eine seltene Kombination aus sicherer Vermietbarkeit, attraktiven laufenden Einnahmen und langfristigem Entwicklungspotenzial – ideal für Anleger oder zukünftige Eigennutzer.

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.