

## Zwei vermietete Anlegerwohnungen in zentraler Lage in Graz, Nähe FH Joanneum



Titelbild

**Objektnummer: 3754/954**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alte Poststraße 14 & Peter-Tunner-Gasse 39
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1992
Wohnfläche:	42,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	85,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	224.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.064,00 € inkl. 20% USt.

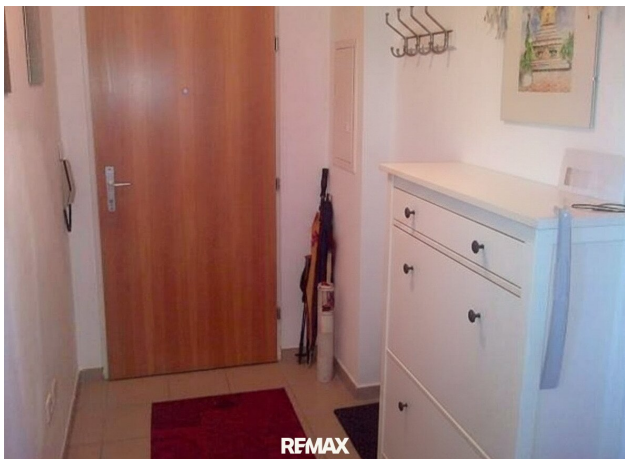
## Ihr Ansprechpartner

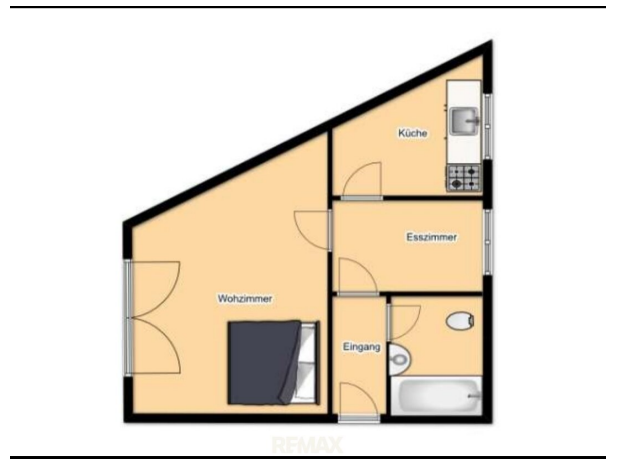


**Peter Dohr**

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944







REMAX

---

# Objektbeschreibung

## **Zwei vermietete Anlegerwohnungen in zentraler Lage in Graz, Nähe FH Joanneum**

Diese beiden attraktiven Anlegerwohnungen befinden sich in zentraler Lage in Graz, im Bezirk Eggenberg, unweit der Fachhochschule Joanneum, des Bahnhofs sowie des LKH Graz West und bieten damit eine hervorragende Infrastruktur sowie hohe Nachfrage, insbesondere bei Studierenden und Pendlern. Die Wohnungen befinden sich im selben, gepflegten Wohnhaus (mit verschiedenen Eingängen) aus dem Baujahr ca. 1992 und überzeugen durch ihre ruhige Ausrichtung mit Blick in den begrünten Innenhof. Wohnung 1 befindet sich in der Alte Poststraße 14 im 2. Stock mit westseitiger Ausrichtung, Wohnung 2 liegt in der Peter-Tunner-Gasse 39 im Hochparterre mit südseitiger Ausrichtung.

## **Die zwei Wohnungen können als Paket für € 224.000 erworben werden.**

Die Wohnfläche von jeweils ca. 42,80 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf (spiegelsymmetrischer Grundriss der beiden Wohnungen):

- Vorraum
- (Ess-)Zimmer
- Küche (inkl. Küchenblock mit E-Herd, Kühlschrank und Mikrowelle)
- (Wohn-/Schlaf-)Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Das Badezimmer wurde in Wohnung 1 bereits saniert. Die Böden in den Wohnungen sind mit Fliesen, Parkett und Linoleum ausgestattet. Beheizt werden die Objekte mittels Gas-Zentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Stromboiler. Der Boiler in Wohnung 2 ist neuwertig, der Boiler in Wohnung 1 wurde laufend gewartet. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil mit einer Fläche von jeweils ca. 4,60 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind derzeit vermietet, die Mietverträge sind bis November 2026 (Wohnung 2) und bis August 2028 (Wohnung 1) befristet, wodurch sich eine sichere und planbare Einnahmesituation ergibt. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen ohne Betriebskosten

betragen derzeit € 318,18 (Wohnung 2) und € 327,27 (Wohnung 1).

Im Wohnhaus gibt es einen Waschraum mit Waschmaschine und Trockner (beides über eine App steuerbar) sowie einen Abstellraum für Fahrräder (mit Wohnungsschlüssel zu öffnen), der direkt ins Freie führt.

Die Grazer Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist sehr gut erreichbar – mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in nur wenigen Minuten ins Zentrum. Graz verfügt über ein dichtes Verkehrsnetz mit Bussen und Straßenbahnen, die schnelle Verbindungen ermöglichen.

Insgesamt stellt diese Anlegerimmobilie (bestehend aus zwei Wohnungen) eine solide Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage mit stabilem Ertragspotenzial dar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Da die Wohnungen aktuell vermietet sind, sind Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Eigentumswohnungen? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen und Grundrissen, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <275m

Klinik <200m

Krankenhaus <825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <50m

Universität <1.400m

Höhere Schule <1.475m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.400m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <550m

Polizei <850m

#### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <4.400m

Bahnhof <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap