

**BEEINDRUCKEND! Coole Anlegerwohnung mit zwei  
Zimmer plus Wohnküche! Bereits vermietet! Profitieren Sie  
von den monatlichen Mieteinnahmen**



**Objektnummer: 298483**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	129.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.914,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,45 €
<b>Heizkosten:</b>	27,34 €
<b>USt.:</b>	19,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

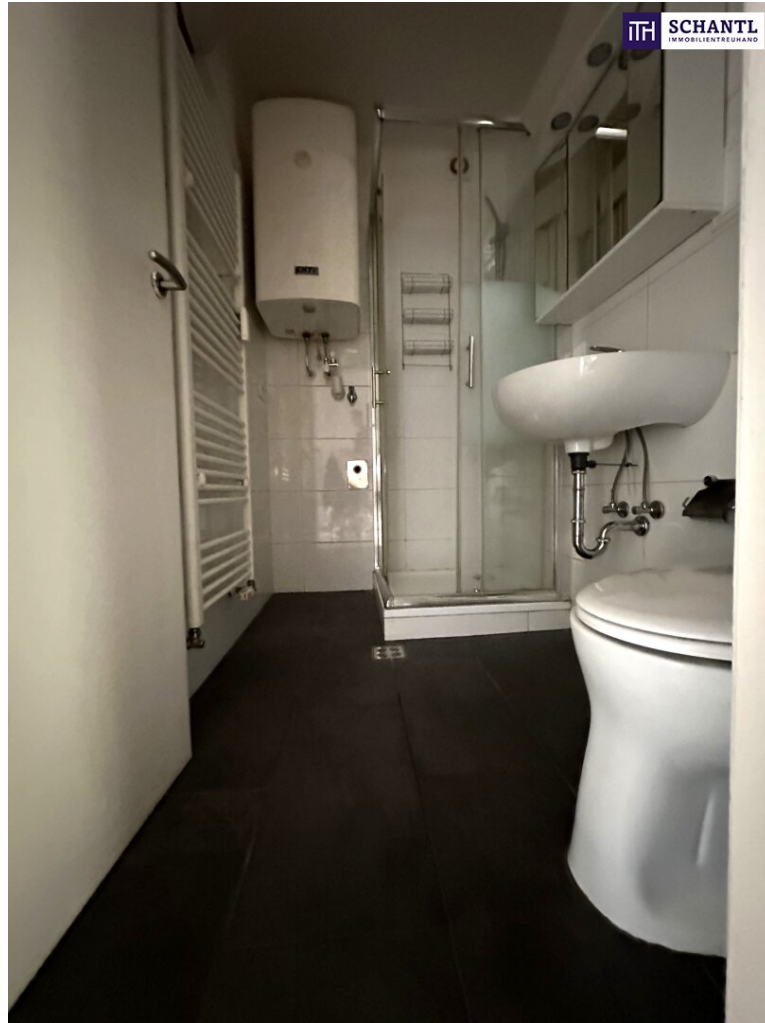


**Immobilienmanagement ITH**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

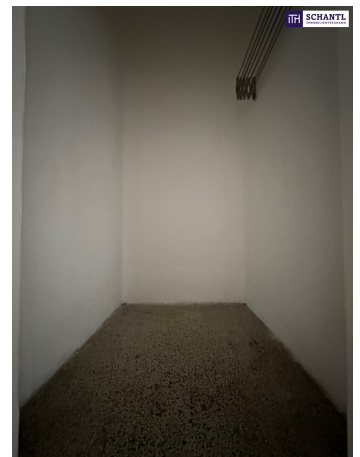
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

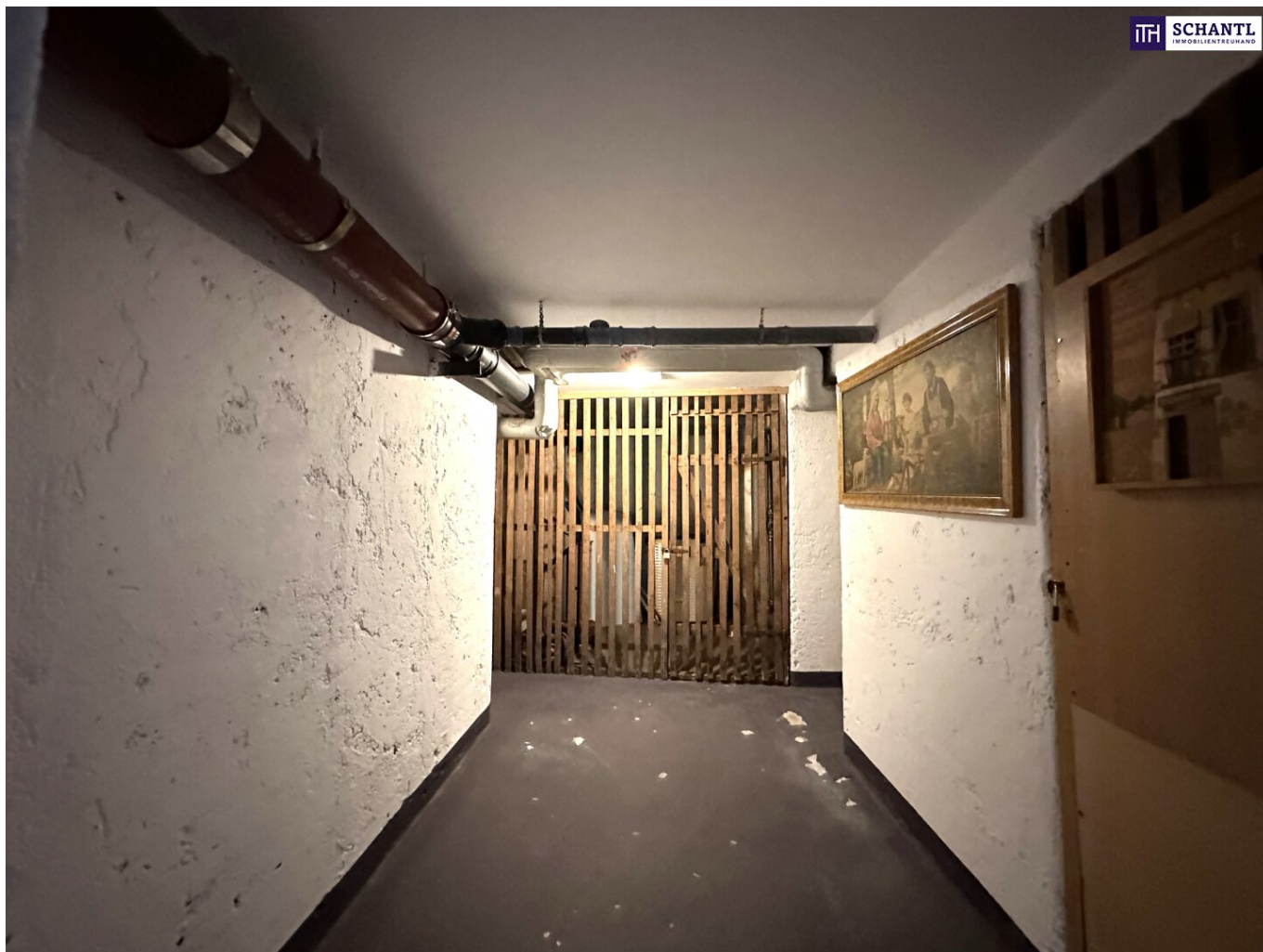
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







SCHANTL  
IMMOBILIENBETREUUNG

42 SPEZ  
ZUKUNFT

# WOHNUNG NR: 5.0ST = 44,57 m<sup>2</sup>

38

SCHLAFZIMMER

PARKETT

Fl = 13,22 m<sup>2</sup>

U = 14,92 m

2,95

1,43

3,14

41

KÜCHE

STEINWOLLE

Fl = 7,19 m<sup>2</sup>

U = 10,86 m

43

WOHNZIMMER

PARKETT

Fl = 13,62 m<sup>2</sup>

U = 15,32 m

4,13

74  
1,94

PARKETT

40

Fl = 5,40 m<sup>2</sup>

U = 9,48 m

VORR.

1,99

74 30  
1,94

44

BAD

Fl = 3,32 m<sup>2</sup>

U = 7,42 m

39

ABSTR.

TERR.

Fl = 1,38 m<sup>2</sup>

U = 5,36 m

1,94

TERR.

2,20

88  
1,94

HEIZK.

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### **BEEINDRUCKEND! Coole Anlegerwohnung mit zwei Zimmer plus Wohnküche! Bereits vermietet! Profitieren Sie von den monatlichen Mieteinnahmen**

Willkommen zur attraktiven Anlegerwohnung am Damm 11 in Graz, einer trendigen und sehr begehrten Wohnadresse! Eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Diese großartige Zwei-Zimmer-Wohnung plus Wohnküche besticht nicht nur durch ihre optimale Raumaufteilung, sondern auch durch die erneuerte Fassade und Fenster vor rund sechs Jahren.

Entdecken Sie die zahlreichen Vorzüge dieser großartigen Investitionsmöglichkeit!

#### **Facts:**

- **Wohnfläche:** 44,57 m<sup>2</sup>
  
- **Raumaufteilung:**
  - Vorraum: 5,44 m<sup>2</sup>
  
  - Zimmer 1 mit 13,62 m<sup>2</sup>
  
  - Zimmer 2 mit 13,22 m<sup>2</sup>
  
  - Einbauküche mit 7,19 m<sup>2</sup> und Platz für eine Essgarnitur
  
  - Badezimmer inkl. WC: 3,32 m<sup>2</sup>
  
  - Abstellraum: 1,78 m<sup>2</sup>

## Die Highlights dieser Anlegerwohnung:

2. **Attraktive Vermietungsmöglichkeit:** Die Wohnung ist bereits vermietet! Die monatliche Nettomiete beträgt rund € 428,00 p.m., woraus sich eine Rendite von rund 3,95 % ableiten lässt.
4. **Optimale Größe:** Mit zwei Zimmern und einer Wohnküche bietet die Wohnung genügend Platz und Komfort für studentisches Wohnen und Lernen.
6. **Helle und einladende Atmosphäre:** Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die Mieter anspricht.
8. **Modernes und kosteneffizientes Wohnkonzept:** Die praktische **Einbauküche** bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen und Essen, sondern auch eine gemütliche Atmosphäre für Mieter. Der **Sanitärbereich** wurde vor fünf Jahren liebevoll saniert. Ebenso wurde vor rund sechs Jahren die **Fassade generalsaniert** sowie die **Fenster** erneuert. Dadurch profitieren Sie durch eine moderne Optik, **Energieeffizienz** und eine angenehme Wohnatmosphäre.
10. **Separate Schlafzimmer:** Die separaten Schlafzimmer ermöglichen Privatsphäre und erholsame Nächte für die Mieter – ein wichtiger Aspekt für studentisches Leben.
12. **Gute Verkehrsanbindung:** Die zentrale Lage am Damm 11 ermöglicht eine gute Anbindung an Universitäten, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum – ideal für Studenten.
14. **Infrastrukturelle Nähe:** In der Umgebung finden sich Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten, die den Mietern einen bequemen Alltag bieten.
16. **Attraktive Rendite:** Als Anleger profitieren Sie von einer attraktiven Rendite durch die Vermietung, die eine stabile Nachfragegruppe darstellen.
18. **Wertstabilität:** Die Wohnung in Toplage und die hohe Nachfrage nach Wohnraum sichern langfristig eine gute Wertentwicklung.
20. **Professionelle Vermietungsoptionen:** Bei Bedarf stehen professionelle Vermietungsagenturen zur Verfügung, um die Vermietung und Verwaltung der Wohnung zu übernehmen und Ihnen als Investor alle Sorgen abzunehmen.

Diese Anlegerwohnung am Damm 11 in Graz ist eine Investition mit Zukunftspotenzial und attraktiven Renditemöglichkeiten. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Immobilie, die langfristig Erträge generiert. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen und eine Besichtigung – Ihre erfolgreiche Investition wartet auf Sie!

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap