Sachwert mit Zukunft: Unbefristet vermietetes Altbauinvestment im Herzen von Graz



Unbefristet vermietetes Altbauinvestment im Herzen von Graz

Objektnummer: 297636

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pestalozzistraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	98,16 €
USt.:	9,82 €

Infos zu Preis:

Heizkosten in Direktverrechnung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz







Objektbeschreibung

Sachwert mit Zukunft: Unbefristet vermietetes Altbauinvestment im Herzen von Graz

Diese rund 65 m² große Altbauwohnung im 1. Obergeschoss bietet eine seltene Gelegenheit für Anleger*innen, die auf langfristige Stabilität und Substanz setzen. Die Einheit befindet sich in bester Innenstadtlage und ist seit Jahrzehnten unbefristet vermietet – ein wesentliches Qualitätsmerkmal für alle, die nachhaltige Sachwerte bevorzugen und Wert auf verlässliche Entwicklungsperspektiven legen.

Die Raumhöhe von etwa 3,42 m verleiht der Wohnung den charakteristischen Altbaucharme, während der Grundriss funktional gegliedert ist: Über einen zentralen Gang sind sämtliche Räume begehbar. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer mit Dusche und WC. Am Ende des Ganges öffnet sich ein Esszimmer, das direkt an die Küche mit praktischer Durchreiche anschließt. Daran angrenzend liegen das Wohnzimmer sowie ein kleines Schlafzimmer. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme, die sich innerhalb der Wohnung befindet. Ein Lift ist im Haus ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist seit Jahrzehnten unbefristet vermietet, was sie – aufgrund der Lage und Substanz – zu einer besonders stabilen und langfristig vielversprechenden Anlage macht. Genau in der Grazer Innenstadt entwickeln sich Objekte dieser Bauart verlässlich – sowohl im Substanzwert als auch in der Nachfrage. Für Anleger*innen, die auf Beständigkeit setzen oder perspektivisch für Kinder bzw. die nächste Generation vorsorgen möchten, ist diese Konstellation ideal.

Ein zusätzlicher Vorteil: Die Einheit kann bei Bedarf mit der benachbarten Wohnung zu einer großen Altbauetage verbunden werden – eine seltene Chance in dieser Lage.

WICHTIG: Aufgrund des bestehenden unbefristeten Mietverhältnisses ist eine Eigennutzung derzeit ausgeschlossen und erst nach Beendigung des Bestandverhältnisses möglich. Die Wohnung eignet sich daher ausschließlich als langfristige, sachwertorientierte Kapitalanlage.

Ein zusätzlicher Vorteil:

Die Einheit kann bei Bedarf mit der benachbarten Wohnung zu einer großen Altbauetage verbunden werden – eine seltene Chance in dieser Lage.

Weitere Details zur Vermietungssituation, Rendite, Ablauf etc. besprechen wir gerne

persönlich. Zudem steht auch ein digitaler Fotorundgang auf Anfrage zur Verfügung. Eine Besichtigung ist bei ernsthaftem Interesse möglich und bildet den Abschluss der gesamten Prüfphase.

Die Mietrendite beträgt (Annahme Vermietung innerhalb der Kleinunternehmerregelung - brutto) ca. 1,97 % p.a.

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

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap