Nachhaltiges Investment in der Grazer City – unbefristet vermieteter Altbauklassiker



Wohnzimmer II

Objektnummer: 296200

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	234,31 €
USt.:	23,43 €

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




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL
Matterport
Deturnished with AI


SCHANTL


SCHANTL


SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI

Objektbeschreibung

Nachhaltiges Investment in der Grazer City – unbefristet vermieteter Altbauklassiker

Solche Altbaujuwele kommen in Graz nur äußerst selten auf den Markt. Dieses Objekt verbindet den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbaus mit einer Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv ist. Eine Wohnung, die nicht nur optisch beeindruckt, sondern auch langfristig Wert und Stabilität verspricht: Etwa 152 m² Wohnfläche, rechtlich auf zwei Tops aufgeteilt, verbinden sich hier zu einem großzügigen Gesamtbild, das den klassischen Charakter der Gründerzeit in bemerkenswerter Authentizität erhält.

Schon beim Eintreten zeigen sich die Besonderheiten: **3,42 m Raumhöhe**, **Tafelparkett** in schönem Erhaltungszustand und **hohe Doppelflügeltüren**, wie man sie nur aus dieser Bauzeit kennt. Die Wohnung bietet insgesamt **fünf große Zimmer**, darunter der charaktervolle **blaue Salon** und der **orange Salon**, die heute sowohl atmosphärisch als auch funktional echte Besonderheiten darstellen. Ein **Feuerplatz** setzt einen zusätzlichen Akzent und verleiht dem Wohnbereich eine angenehme, klassische Stimmung.

Die **moderne Küche** fügt sich harmonisch in das historische Gesamtbild ein und ist direkt mit einem **Badezimmer mit Badewanne**verbunden. Ergänzend dazu gibt es einen **Speis**, ein **Vorzimmer** sowie ein **separates WC** im Vorhaus. Ein kleiner **Balkon zum Innenhof** schafft einen ruhigen, privaten Rückzugsort. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss**; ein **Lift** ist vorhanden. Beheizt wird mittels **Gas,** die Gastherme befindet sich innerhalb der Wohnung.

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.

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 zur Verfügung. Eine Besichtigung ist bei ernsthaftem Interesse vorgesehen und bildet den Abschluss der gesamten Prüfphase.

Die Mietrendite beträgt (Annahme Vermietung innerhalb der Kleinunternehmerregelung - brutto) ca. 2,68 % 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap