Graz City Center: Einmalige Kombination im Altbau – ca. 217 m² Wohnfläche, zwei unbefristet vermietete Einheiten im Zentrum von Graz



Wohnzimmer

Objektnummer: 298201

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:	217,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	332,47 €
USt.:	33,25 €

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
Defurnished with AI


SCHANTL


SCHANTL







Objektbeschreibung

Einmalige Kombination im Altbau – ca. 217 m² Wohnfläche, zwei unbefristet vermietete Einheiten im Zentrum von Graz

In absoluter Innenstadtlage von Graz bietet sich eine seltene Gelegenheit für Anleger*innen mit langfristigem Fokus: Zwei direkt benachbarte, unbefristet vermietete Altbauwohnungen im 1. Obergeschoss, die sowohl einzeln als auch gemeinsam erworben werden können. In Kombination entsteht eine beeindruckende Altbauetage mit insgesamt rund **217 m² Wohnfläche**, außergewöhnlicher Raumhöhe und klassischer Gründerzeitsubstanz – ein Sachwert mit nachhaltiger Perspektive.

Beide Einheiten befinden sich in einem gepflegten Altbau mit Lift und überzeugen durch ihre Substanz, ihre Lage sowie durch seit Jahrzehnten bestehende, unbefristete Mietverhältnisse. Gerade in der Grazer Innenstadt zählen solche Objekte zu den stabilsten Anlageformen, da sie sich historisch sowohl im Substanzwert als auch in der Nachfrage konstant positiv entwickeln.

Die kleinere Einheit umfasst rund **65 m²** und besticht durch ihren funktionalen Grundriss mit zentralem Gang, von dem aus alle Räume begehbar sind. Das Badezimmer mit Dusche und WC liegt linker Hand, am Ende des Ganges öffnet sich ein Esszimmer, das direkt mit der Küche samt praktischer Durchreiche verbunden ist. Angrenzend befinden sich Wohnzimmer und ein kleines Schlafzimmer. Die für den Altbau typische Raumhöhe von ca. **3,42 m** verleiht auch dieser Einheit Großzügigkeit und klassischen Charakter. Beheizt wird mittels Gastherme innerhalb der Wohnung.

Die größere Einheit erstreckt sich über rund **152 m²**, rechtlich auf zwei Tops aufgeteilt, und zeigt den Altbauklassiker in seiner ganzen Stärke: hohe Räume mit ca. **3,42 m**, Tafelparkett in schönem Erhaltungszustand, hohe Doppelflügeltüren sowie insgesamt **fünf großzügige Zimmer**, darunter der markante blaue und der orange Salon. Ein Feuerplatz unterstreicht den klassischen Wohncharakter. Die moderne Küche ist direkt mit einem Badezimmer mit Badewanne verbunden, ergänzt durch Speis, Vorzimmer und ein separates WC im Vorhaus. Ein kleiner **Balkon zum ruhigen Innenhof** bietet zusätzlichen Mehrwert. Auch hier erfolgt die Beheizung mittels Gastherme in der Wohnung.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus der **Kombinierbarkeit beider Einheiten**: Bei Bedarf können die Wohnungen zu einer **großen, repräsentativen Altbauetage** zusammengeführt werden – eine echte Rarität in dieser Lage und ein wesentliches Zukunftspotenzial für spätere Nutzungs- oder Wertsteigerungsszenarien.

WICHTIG: Beide Wohnungen sind seit Jahrzehnten **unbefristet vermietet**. Eine Eigennutzung

ist derzeit ausgeschlossen und erst nach Beendigung der jeweiligen Bestandverhältnisse möglich. Die Liegenschaft eignet sich daher **ausschließlich als langfristige, sachwertorientierte Kapitalanlage** – ideal für Anleger*innen, die auf Beständigkeit setzen oder Vermögen für kommende Generationen aufbauen möchten.

Weitere Details zur Vermietungssituation, zu Erträgen sowie zum Ablauf besprechen wir gerne persönlich. Digitale Fotorundgänge stehen auf Anfrage zur Verfügung. Eine Besichtigung ist bei ernsthaftem Interesse vorgesehen und bildet den Abschluss der Prüfphase.

Preisvorteil bei Gesamtankauf

Die Wohnungen können einzeln oder gemeinsam erworben werden. Die Einzelpreise betragen **EUR 398.000** bzw. **EUR 149.000** (gesamt EUR 547.000).

Beim **Kauf beider Einheiten gemeinsam beträgt der Gesamtkaufpreis EUR 500.000** – ein klarer **Preisvorteil von EUR 47.000**, der die Kombination zusätzlich attraktiv macht und die Basis für ein außergewöhnliches Altbauinvestment in Bestlage schafft.

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. 2,72 %

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