Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial



Objektnummer: 280944

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	117,80 €
Sonstige Kosten:	106,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047

















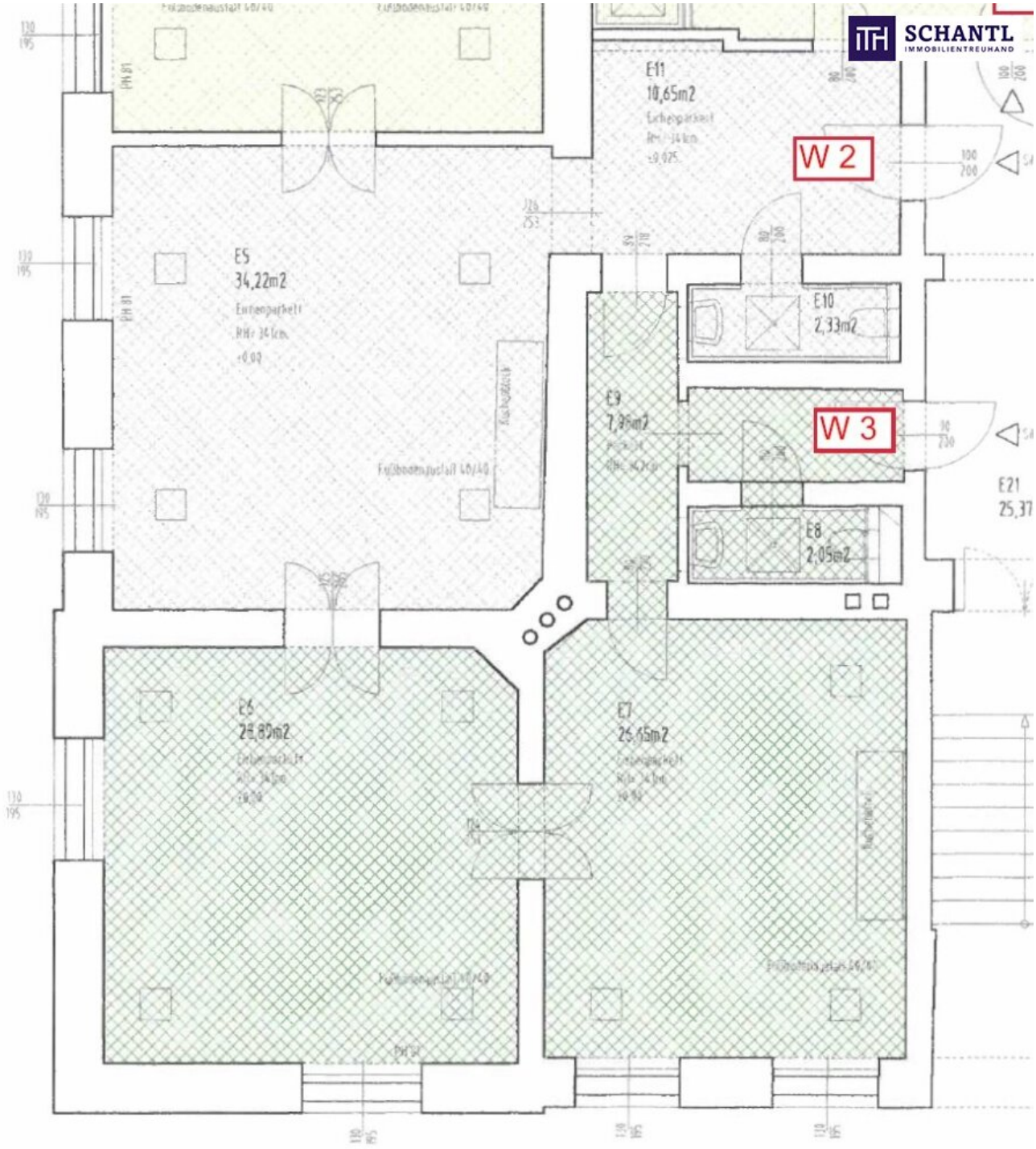





POLYPLAN


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
E11
10,65m2
W 2
E5
34,22m2
E10
2,33m2
E9
7,96m2
W 3
E8
2,05m2
E21
25,37
E6
29,80m2
E7
25,65m2

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial

Diese großzügige Anlegerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage. Dank der stabilen Mieterstruktur und der zentralen Infrastruktur bietet dieses Objekt eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Hier geht's zum 3D-Rundgang

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einem begehrten Wohnviertel im Westen von Graz. Die hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten macht diese Lage besonders attraktiv. Eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für kurze Wege ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben urbanem Komfort profitieren Bewohner von nahegelegenen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und kulturellen Angeboten steigert die Wohnqualität und sichert die langfristige Nachfrage nach Wohnraum.

Facts:

- Großzügige Wohnfläche von 65,5 m² mit optimaler Raumaufteilung
- Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für energieeffizientes Wohnen
- Monatliche Betriebskosten von nur € 117,80 netto
- Rücklagenbildung in Höhe von € 106,64 netto für nachhaltige Werterhaltung
- Sehr guter Zustand – keine offenen Sanierungsthemen

Highlights:

- Nachhaltige Mieterstruktur und hohe Wohnraumnachfrage in der Umgebung

- Wertbeständigkeit durch zentrale Lage und hochwertige Ausstattung
- Effiziente Beheizung durch moderne Zentralheizung mit Fernwärme
- Günstige Betriebskosten für eine attraktive Mietrendite
- Hohe Lebensqualität durch vielseitige Infrastruktur und Freizeitangebote
- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Zukunftssichere Investition durch kontinuierliche Stadtentwicklung
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial aufgrund der gefragten Wohnlage
- Optimal für Kapitalanleger, die eine sichere und stabile Anlage suchen

Diese Wohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit für Investoren dar, die in eine bestens erhaltene und strategisch gelegene Immobilie investieren möchten. Die Kombination aus Lage, Zustand und stabilen Betriebskosten macht sie zu einer lohnenden Kapitalanlage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Investment für Ihre Zukunft.

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert, um Lichtverhältnisse und Raumwirkung bestmöglich darzustellen.

Die Möblierung wurde mittels KI aus den Bildern entfernt. Dadurch können vereinzelt Artefakte oder leicht verschwommene Bereiche an Böden und Wänden entstehen.

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.

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 <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap