Seltene Investmentchance in Graz – Zwei vermietete Wohnungen in Top-Lage mit 3,7 % Rendite! Stabil, wertbeständig, zukunftssicher – Ihr Immobilienpaket für nachhaltigen Vermögensaufbau.



Objektnummer: 280942

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	298.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

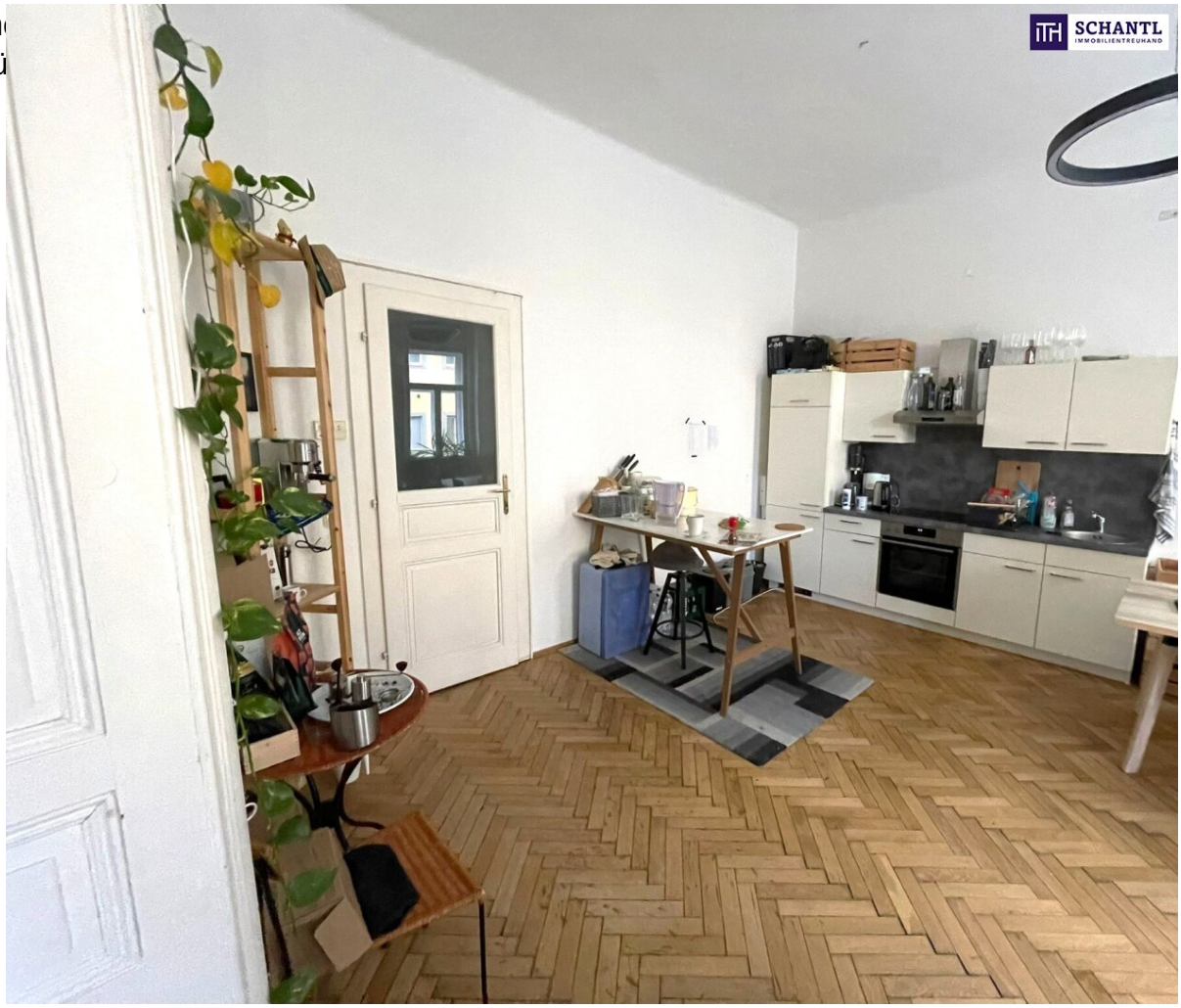


Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 3330356

Gern
Verfü


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
POLYKLAN

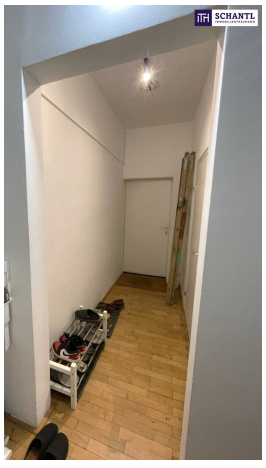

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer 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



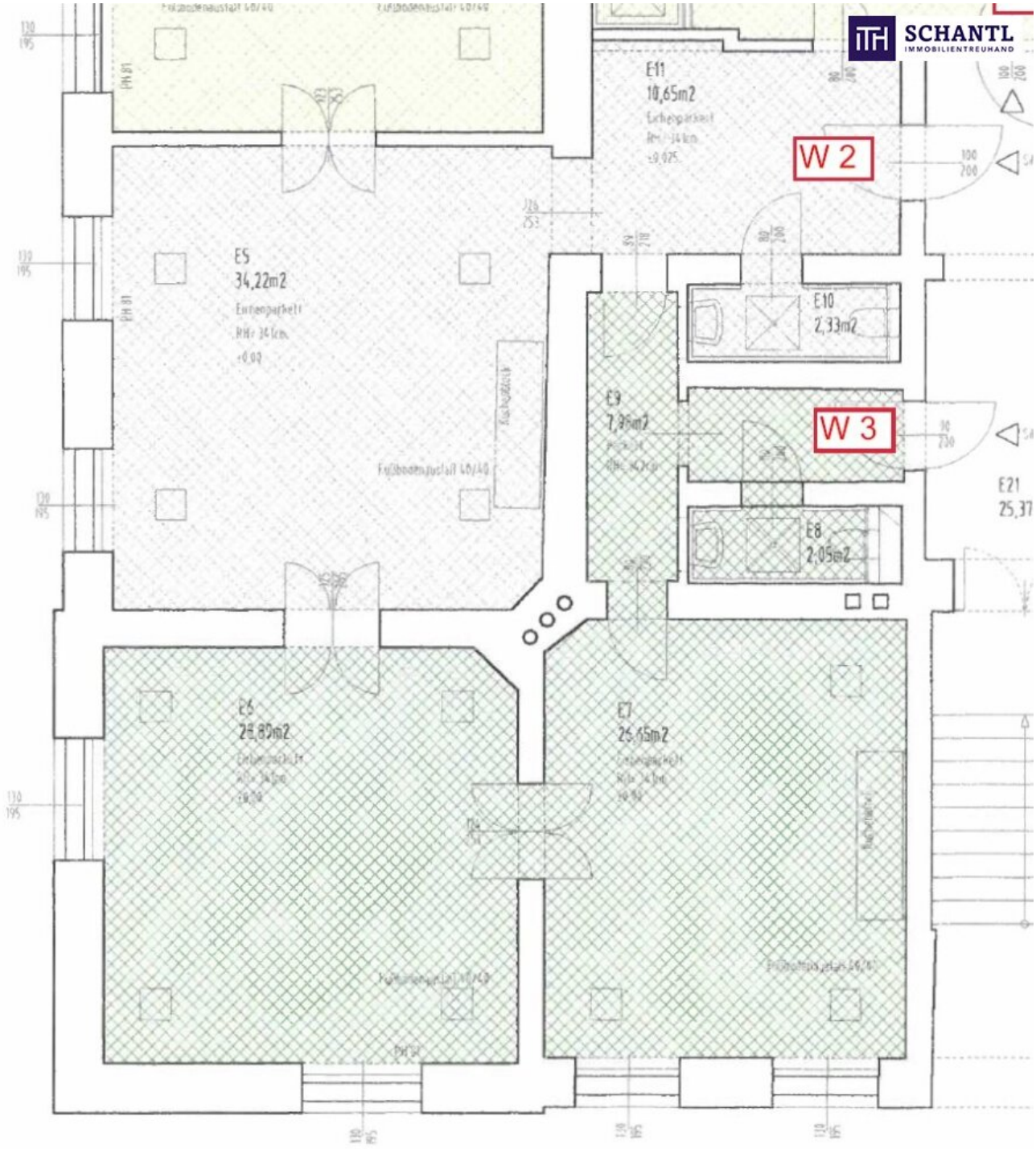











SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
E11
10,65m2
W 2
E5
34,22m2
E10
2,33m2
E9
7,96m2
W 3
E8
2,05m2
E21
25,37
E6
29,80m2
E7
25,65m2

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

Seltene Investmentchance in Graz – Zwei vermietete Wohnungen in Top-Lage mit 3,7 % Rendite! Stabil, wertbeständig, zukunftssicher – Ihr Immobilienpaket für nachhaltigen Vermögensaufbau.

Dieses attraktive Anlagepaket bietet Ihnen zwei solide vermietete Wohnungen in einer gefragten Wohnlage im Westen von Graz – ein Investment mit langfristigem Potenzial, stabilen Einnahmen und einer attraktiven Nettorendite von rund 3,7 %. Ideal für Kapitalanleger, die auf Sicherheit, Flexibilität und Werterhalt setzen.

Das spricht für Ihre Investition:

- **Zwei unabhängige Wohneinheiten** – perfekte Risikostreuung und Flexibilität
- **Laufende Mietverträge mit verlässlicher Mieterstruktur**
- **Attraktive Gesamtrendite** bei niedrigen Betriebskosten
- **Modern ausgestattete Wohnungen** in sehr gutem Zustand
- **Langfristiges Wertsteigerungspotenzial** durch Lage und Nachfrage

Standortvorteil – Wohnen, wo Graz lebt:

Die Wohnungen liegen in einem beliebten, gut etablierten Stadtteil im Westen von Graz. Eine hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht die Lage besonders lebenswert – und damit für Mieter sehr attraktiv.

Erholungsflächen, Parks, medizinische Einrichtungen sowie Universitäten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Verbindung von urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld schafft beste Voraussetzungen für dauerhaft hohe Nachfrage.

Die Fakten auf einen Blick:

- **Gesamtwohnfläche:** ca. 112,7 m² (Wohnung 1: 47,2 m², Wohnung 2: 65,5 m²)

- **Gesamteinnahmen:** stabile Mieterträge (Details auf Anfrage)
- **Heizung:** moderne Zentralheizung mit Fernwärme
- **Monatliche Betriebskosten gesamt:** nur € 205,20 netto
- **Sehr gepflegter Zustand**, kein Sanierungsbedarf
- **Hohe Nachfrage nach Mietwohnungen** in dieser Lage

Mietstruktur:

- **Wohnung 1:** 47,2 m², befristet vermietet bis 31.12.2027, monatlicher Hauptmietzins netto € 428,--
- **Wohnung 2:** 65,5 m², langfristig vermietet, Mietzins auf Anfrage

Fazit:

Dieses Paket vereint solide Rendite mit Werthaltigkeit und Flexibilität. Zwei vermietete, gepflegte Einheiten in begehrter Lage mit stabilem Cashflow und geringem Verwaltungsaufwand – ein Investment, das heute wie morgen überzeugt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie jetzt in doppelten Immobilienwert mit nachhaltiger Rendite!

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