

**BESTE LAGE IN GRAZ! Großzügige Anlegerwohnung mit
Altmietern in Grazer Bestlage – attraktives
Entwicklungspotenzial!**



Objektnummer: 295107

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	265.740,00 €
Betriebskosten:	269,81 €
Heizkosten:	82,63 €
USt.:	43,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a





**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
**Unsere Leistungen
im Überblick:**

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

Qualitätsiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

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









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

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

Großzügige Anlegerwohnung mit Altmietern in Grazer Bestlage – attraktives Entwicklungspotenzial!

Zum Verkauf steht eine **großzügige 4-Zimmer-Wohnung** in begehrter Grazer Innenstadtlage (8010) mit einer Wohnfläche von rund **99,56 m²**.

Die Wohnung ist aktuell **vermietet (Altmietern)** und bietet Anlegern eine ideale Kombination aus **laufenden Einnahmen und einer klaren Exit- bzw. Entwicklungsstrategie**: Insbesondere bei **zukünftiger Bestandsfreiheit** eröffnet sich ein erhebliches Potenzial zur **umfassenden Sanierung und nachhaltigen Wertsteigerung**.

Der sanierungsbedürftige Zustand ermöglicht eine **individuelle Neugestaltung auf zeitgemäßem Wohnniveau**. Dank der großzügigen Raumstruktur, der separaten Zimmer und der vorhandenen Freiflächen bietet sich die perfekte Grundlage für eine hochwertige Adaptierung mit deutlicher Aufwertung im Marktvergleich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in **absoluter Premiurlage in 8010 Graz**, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Der Schlossberg sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die ausgezeichnete Infrastruktur mit **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Universitäten, Schulen und öffentlichem Verkehr** sorgt für eine konstant hohe Nachfrage – sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Diese Lage zählt zu den **wertstabilsten und gefragtesten Wohngebieten** der Stadt.

Facts zur Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 99,56 m²
- **Zimmer:** 4 (ideal für flexible Nutzungskonzepte)
- **Mietstatus:** vermietet (Altmietern)
- **Freiflächen:** Loggia (5,02 m²) + Balkon (2,30 m²)

- **Zustand:** sanierungsbedürftig – hohe Entwicklungsreserve

Highlights im Überblick

- **Anlegerobjekt mit klarer Wertsteigerungsstrategie**
- **Hohes Potenzial bei zukünftiger Bestandsfreiheit**
- Großzügige **4-Zimmer-Aufteilung** mit optimaler Grundstruktur
- **Sehr gute Vermietbarkeit** und nachhaltige Nachfrage
- **Loggia und Balkon** als attraktive Zusatzflächen
- **Sanierungsbedürftiger Zustand = Chance zur Werthebung**
- **Premiumlage in Graz (8010)**
- Nur wenige Minuten zur **Innenstadt und Altstadt**
- **Nähe zum Schlossberg** und Grünflächen
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Bilder im Inserat:

Die im Inserat verwendeten Bilder stellen eine geräumte Wohnung im selben Gebäude in einem vergleichbaren Zustand dar.

Fazit

Diese Immobilie richtet sich gezielt an Investoren mit Weitblick: Neben stabilen Mieteinnahmen bietet sie insbesondere bei **zukünftiger Bestandsfreiheit** ein erhebliches Potenzial zur **Wertsteigerung durch hochwertige Sanierung**. Eine seltene Gelegenheit, ein großflächiges Objekt in **Toplage von Graz** strategisch weiterzuentwickeln.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap