

TOP-Anlegerwohnung in Grazer Bestlage mit Altmiete – hohes Entwicklungspotenzial bei Bestandsfreiheit!



Objektnummer: 295106

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,92 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	225.570,00 €
Betriebskosten:	216,58 €
Heizkosten:	66,33 €
USt.:	34,93 €
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:

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätssiegel

QUALITÄTSSIEGEL

FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.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

TOP-Anlegerwohnung in Grazer Bestlage mit Almieter – hohes Entwicklungspotenzial bei Bestandsfreiheit!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante und gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** in begehrter Lage von Graz (8010). Die Einheit befindet sich im **Hochparterre / 1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und umfasst rund **79 m² Wohnfläche**.

Die Wohnung ist aktuell **vermietet (Almieter)** und eignet sich ideal als **strategisches Investment mit klarer Perspektive**: Neben laufenden Einnahmen bietet sich insbesondere bei **zukünftiger Bestandsfreiheit** ein erhebliches Potenzial zur **nachhaltigen Wertsteigerung** durch umfassende Sanierung und Modernisierung.

Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet die Möglichkeit, die Wohnung auf ein **zeitgemäßes Wohnniveau zu heben** und dadurch eine deutliche Marktwertsteigerung zu realisieren. Die funktionale Raumaufteilung bildet dafür die ideale Grundlage.

Raumaufteilung

- Vorraum: **7,44 m²**
- Abstellraum: **1,83 m²**
- WC: **1,41 m²**
- Badezimmer: **6,03 m²**
- Kochen/Essen: **12,01 m²**
- Wohnen: **25,03 m²**
- Zimmer 1: **13,68 m²**

- Zimmer 2: **12,49 m²**
- **Balkon / Loggia**
- **Kellerabteil**

Lage

Die Immobilie befindet sich in **absoluter Toplage nahe der Grazer Innenstadt**. Der Schlossberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Universitäten, Schulen und öffentlichem Verkehr sorgt für eine konstant hohe Nachfrage und **langfristige Wertstabilität**. Diese Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Graz.

Facts zur Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 79 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** Hochparterre / 1. OG
- **Mietstatus:** vermietet (Altmietet)
- **Zustand:** sanierungsbedürftig – hohe Wertreserve

Highlights im Überblick

- **Attraktives Anlageobjekt mit bestehendem Mietverhältnis**

- **Großes Wertsteigerungspotenzial bei Bestandsfreiheit**
- Ideale Basis für **hochwertige Sanierung und Neuverwertung**
- **Großzügiger Wohnbereich** mit guter Raumstruktur
- **Balkon / Loggia** als zusätzlicher Wohnkomfort
- **Zentrale Premiumlage (8010 Graz)**
- **Nähe zur Innenstadt / Altstadt**
- **Sehr gute Vermietbarkeit** und nachhaltige Nachfrage
- **Top-Infrastruktur** – alles fußläufig erreichbar
- **Langfristig stabiles Investment** mit Entwicklungsperspektive
-

BILDER IM INSERAT:

Die im Inserat verwendeten Bilder stammen aus einer exakt gleich aufgeteilten Wohnung im selben Gebäude. Der Zustand ist fast identisch.

Fazit

Diese Immobilie bietet Investoren eine durchdachte Kombination aus **laufenden Einnahmen und klarer Wertsteigungsstrategie**. Insbesondere bei **zukünftiger Bestandsfreiheit** eröffnet sich ein attraktives Potenzial zur **Neupositionierung und deutlichen Werthebung** in einer der besten Lagen von Graz.

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