

Attraktive, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Graz



Objektnummer: 7386/20250706
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,38 m ²
Nutzfläche:	66,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,54 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,83 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	153,43 €
USt.:	15,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

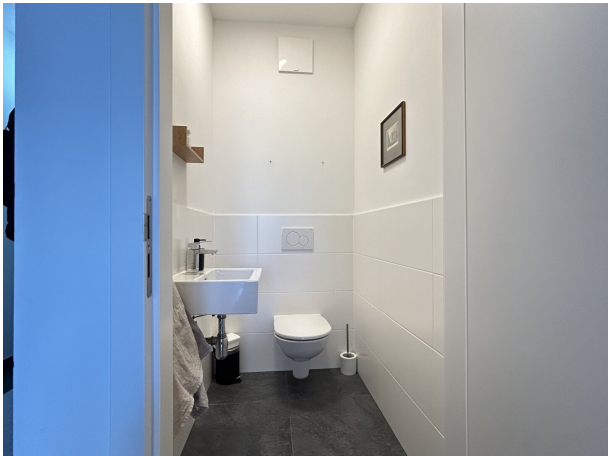
T +43 660 3665730
H +43 660 3665730











TOP 27

4. Obergeschoss

Stadtflair



TOP 27

66,70 m²

Wohnen / Essen / Kochen	22,54 m²
Zimmer 1	15,26 m²
Zimmer 2	10,04 m²
Vorraum	3,03 m²
Gang	5,03 m²
Bad	7,27 m²
WC	1,68 m²
Abstellraum	1,85 m²
Terrasse	29,06 m²



Objektbeschreibung

Sichern Sie sich mit dieser attraktiven, bereits vermieteten 3-Zimmer-Wohnung eine solide und zukunftssträchtige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz. Die Wohnung befindet sich im 4. und damit obersten Stockwerk des Hauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie einen beeindruckenden, 27,72 m² großen Südbalkon, der an allen Zimmern direkten Zugang bietet.

Auf rund 66,38 m² Wohnfläche erwartet den zukünftigen Eigentümer ein durchdachtes Raumkonzept: Über Vorraum und Gang gelangt man zu zwei separat begehbaren Zimmern, die ebenso wie die am Ende der Wohnung gelegene, offene Wohn-/Ess-/Kochküche direkten Zugang zur großzügigen Terrasse bieten.

Die Wohnung ist mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet, während in den Sanitärräumen, im Abstellraum sowie im Vorraum robuste und pflegeleichte keramische Bodenbeläge verlegt sind. Beheizt wird die Wohnung komfortabel und energieeffizient mittels Fernwärme in Kombination mit einer Fußbodenheizung. Die voll möblierte Küche wird den derzeitigen Mietern prekaristisch zur Nutzung überlassen.

Attraktiv für Kapitalanleger

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmietzinseinnahme von € 811,86 – ein stabiler Cashflow ab dem ersten Tag des Eigentums, ganz ohne Vermietungsaufwand oder Leerstandsrisiko. Für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer sofort ertragbringenden Immobilie in bester Grazer Lage sind, bietet sich hier eine ideale Gelegenheit.

Optional stehen zusätzlich zwei Tiefgaragenplätze zum Kauf zur Verfügung, die jeweils um € 25.000,– erworben werden können. Auch diese sind bereits vermietet, zu je ca. € 80,– brutto pro Monat, und tragen somit zusätzlich zur attraktiven Gesamtrendite dieser Anlageimmobilie bei.

Kaufpreis Wohnung: € 410.000,–

Tiefgaragenplätze (optional): je € 25.000,–

Interesse geweckt?

Für weiterführende Informationen, Unterlagen oder die Vereinbarung eines

Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen daher keine Gewähr oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der angeführten Daten. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap