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



Objektnummer: 7386/20250706

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße 173b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,38 m²
Nutzfläche:	66,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,83 kWh / m² * 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


BERLIN UM 1900
GALERIJA















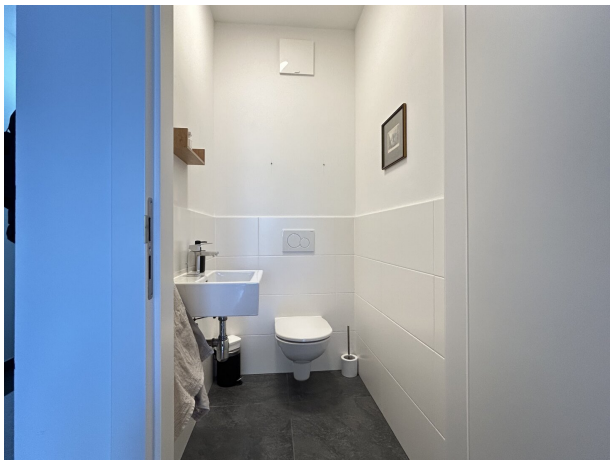












TOP 27

4. Obergeschoss





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 zukunftsträchtige 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 <100m
Apotheke <600m
Klinik <1.925m
Krankenhaus <2.725m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <600m
Universität <525m
Höhere Schule <850m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.375m

Sonstige
Geldautomat <625m
Bank <625m
Post <475m
Polizei <625m

Verkehr
Bus <125m
Straßenbahn <375m

Autobahnanschluss <2.775m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap