

**++ JETZT INVESTIEREN SPÄTER PROFITIEREN++ TOP
ANLEGERWOHNUNG in BESTLAGE WETZELSDORF++
GARTENWOHNUNG++BEFRISTET VERMIETET++**



Objektnummer: 299783

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesenauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,10 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	40,00 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,21 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	96.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.990,65 €
Betriebskosten:	104,03 €
Heizkosten:	70,31 €
USt.:	24,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:



3D Grundriss



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



in
Kooperation
mit





Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



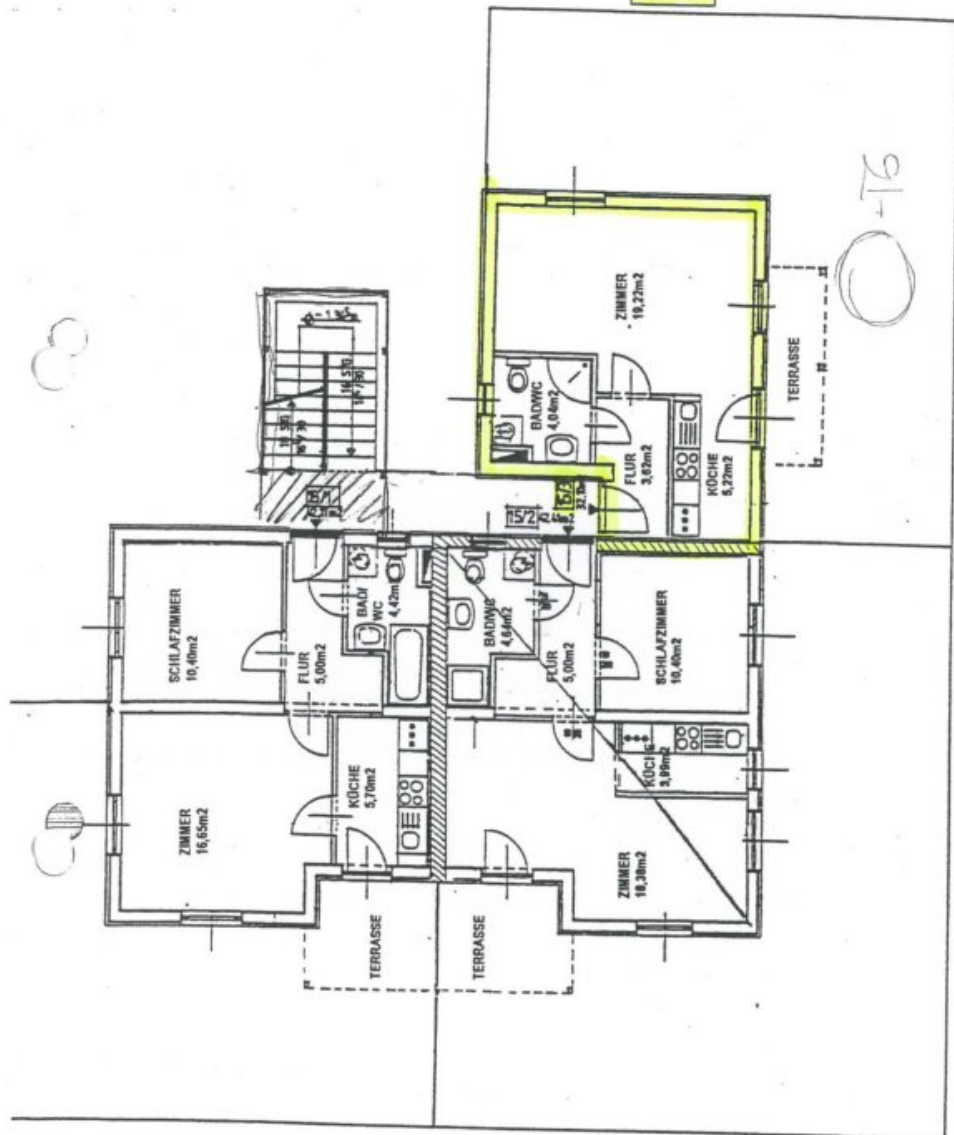
schantl-ith.at | sfi-invest.com



WOHNUNG 1
NUTZFLÄCHE: ca. 42,1m²
GARTENANTEIL: ca. 53,2m²

WOHNUNG 2
NUTZFLÄCHE: ca. 42,4m²
GARTENANTEIL: ca. 71,7m²

WOHNUNG 3
NUTZFLÄCHE: ca. 32,1m²
GARTENANTEIL: ca. 45,3m²



HAUS 15
ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

++TOP ANLEGERWOHNUNG in BESTLAGE WETZELSDORF++GARTENWOHNUNG++

Willkommen in Ihrem neuen Investmentjuwel – gepflegte und befristet vermietete Vorsorgewohnung in TOP LAGE Wetzelsdorf Graz

Durch die hervorragende Lage ist die zukünftige Vermietung problemlos. Die gepflegte Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, ideal als komfortable Vorsorgewohnung für Singles oder Pärchen.

Die Wohnung überzeugt durch hochwertigen Bodenbelägen wie Fliesen und Parkett, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme, während Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss für beste Unterhaltungsmöglichkeiten sorgen. Der kleine Gartenanteil lädt zum Entspannen ein und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Bus und Zug sind in unmittelbarer Nähe verbindet Sie schnell und unkompliziert.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, eine Apotheke, Schulen sowie Supermärkte. Damit sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar und machen die Wohnung besonders attraktiv als lukrative Vorsorgeimmobilie.

Diese Vorsorgewohnung in Wetzelsdorf ist eine seltene Gelegenheit, hochwertige Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur zu verbinden. Profitieren Sie von der perfekten Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Zustand und zentraler

Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot und sichern Sie sich heute noch Ihre Kapitalanlage in Graz!

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet und hat großes Potential nach oben.

FACTS:

- **WOHNFLÄCHE ca. 32,10 m²**
- **Gärtenanteil ca. 40 m²**
- **Terrassen und Balkon ca. 4 m²**
- **Fahrradabstellplatz**
- **Kellerabteil ca. 8 m²**
- **Befristet vermietet**
- **zugeordneter Abstellplatz plus derzeit kostenloser Tiefgaragenplatz**
- **durch Mietanpassung großes Potential nach oben**

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 <1.750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap