

**Attraktive Anlegerwohnung in Graz-Eggenberg: Sanierte  
2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage nahe FH Joanneum  
und Schloss Eggenberg**



**Objektnummer: 299794**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Handelstraße                            |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8052 Graz                               |
| Baujahr:                      | 1961                                    |
| Zustand:                      | Voll_saniert                            |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 58,68 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 60,85 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 32,27 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,39                           |
| Kaufpreis:                    | 219.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.599,01 €                              |
| Betriebskosten:               | 108,75 €                                |
| USt.:                         | 10,88 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

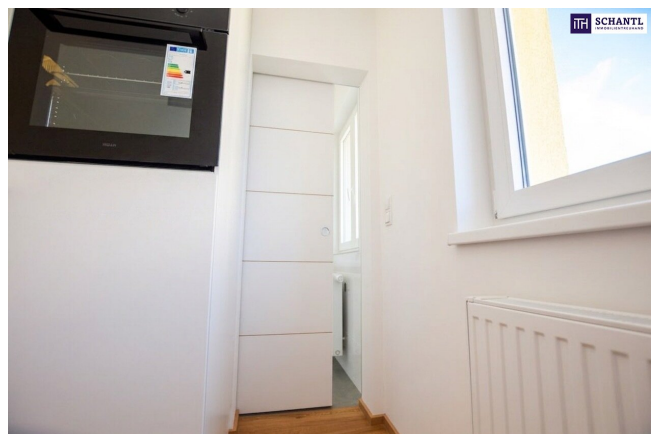










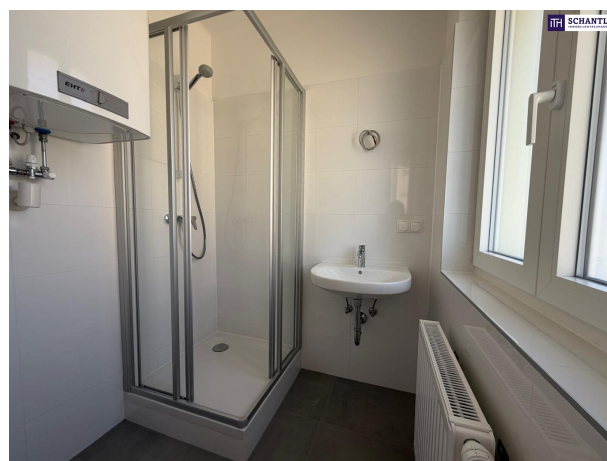








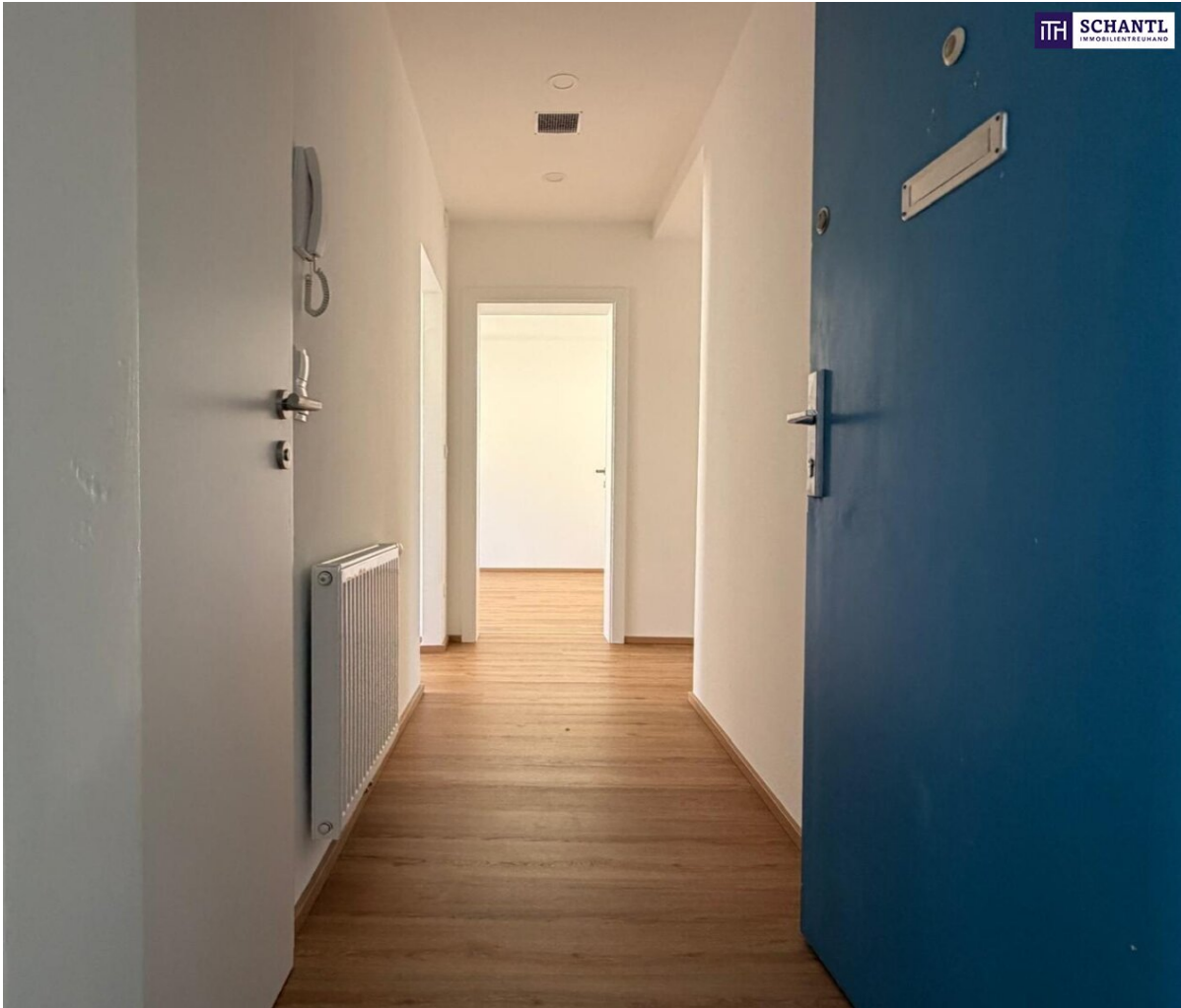


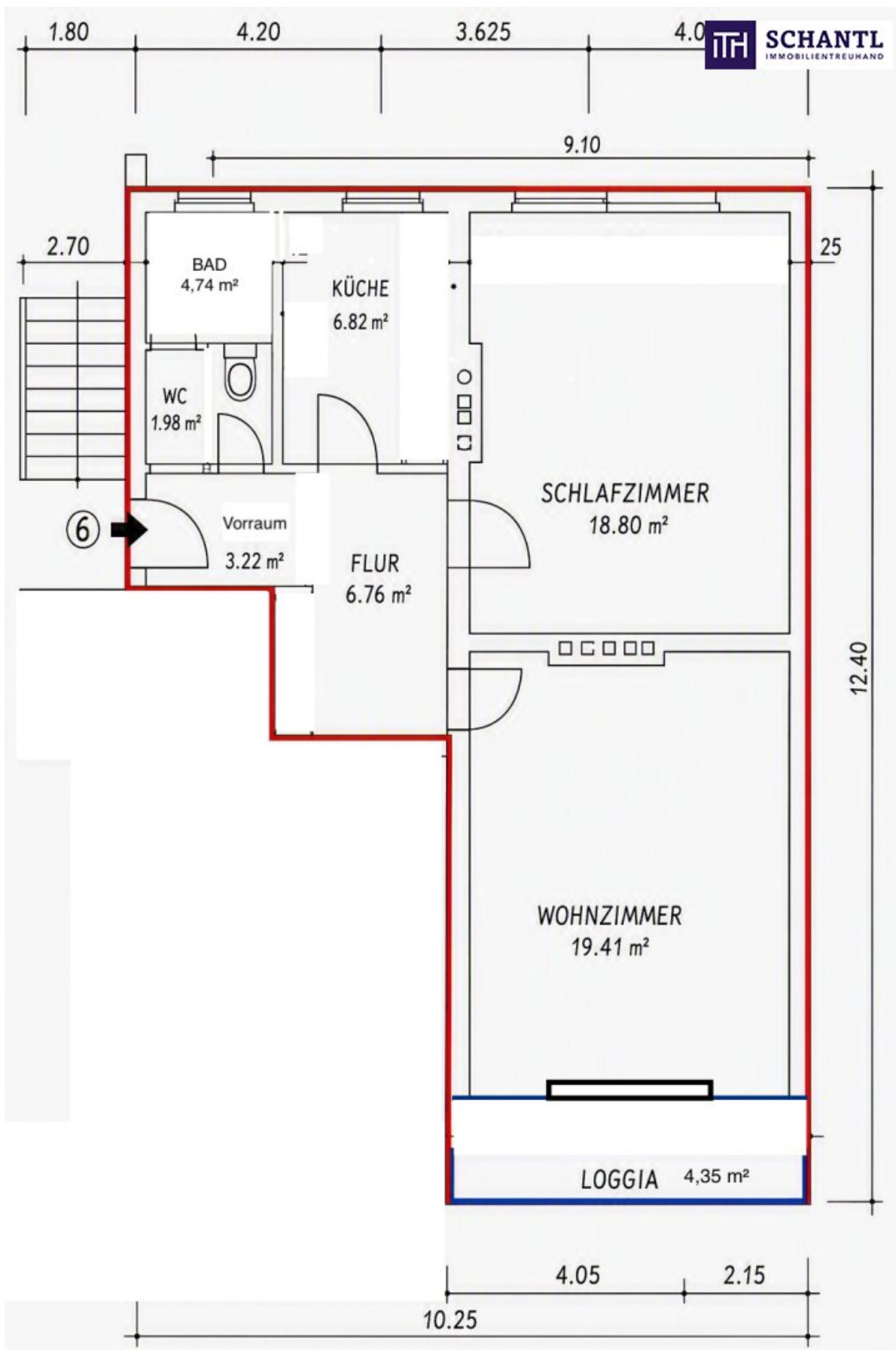














Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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

### Attraktive Anlegerwohnung in Graz-Eggenberg: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage nahe FH Joanneum und Schloss Eggenberg

Diese im Jahr 2026 vollständig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg vereint jene Eigenschaften, die ein überzeugendes Anlageobjekt ausmachen: eine hervorragend angebundene Lage nahe der FH Joanneum, attraktive laufende Kosten und eine Wohnqualität, die sich deutlich vom üblichen Angebot abhebt.

Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der sonnige Südbalkon mit freiem Blick über unverbaubares Grün bis zu den Hügeln des Grazer Westens. Da die vorgelagerte Fläche nicht bebaubar ist, bleibt dieser Ausblick langfristig erhalten. Die konsequente Südausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume und schafft einen Wohnwert, der bei der Vermietung ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal darstellen kann. An heißen Tagen gewährleistet der elektrische Außenrollo eine komfortable Beschattung auf Knopfdruck.

Die Wohnung wurde 2026 umfassend saniert. Für Anleger bedeutet das: **Erstbezug nach Sanierung, moderner Ausstattungsstandard und kein unmittelbarer Investitionsbedarf.** Erneuert wurden unter anderem die Gasheizung, die Elektrik, die Böden sowie das Badezimmer. Eine neue Einbauküche, ein separates WC und eine vorhandene Satellitenanlage komplettieren das Gesamtpaket.

Auch wirtschaftlich überzeugt die Immobilie mit bemerkenswert soliden Eckdaten. Der Heizwärmebedarf von lediglich **32,27 kWh/m²a** liegt auf einem ausgesprochen niedrigen Niveau. Die monatlichen Nettobetriebskosten betragen rund **€ 119,63**. Niedrige laufende Kosten erhöhen die Attraktivität für zukünftige Mieter und schaffen zugleich eine gute Grundlage für eine nachhaltig erzielbare Nettomiete.

Der Grundriss bietet zwei getrennt begehbare, nahezu gleich große Zimmer mit rund 18,8 m² und 19,4 m². In Verbindung mit einer eigenen Küche sowie getrenntem Bad und WC eröffnet dies vielseitige Vermietungsmöglichkeiten, etwa an Studierende, Paare oder Mitarbeiter der nahegelegenen FH Joanneum.

Eigene Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus, ein Kellerabteil und ein Fahrradraum runden das Angebot ab.

**Ein Renditeobjekt, das nicht allein durch Zahlen überzeugt, sondern durch jene Lage-, Ausstattungs- und Qualitätsmerkmale, die langfristige Vermietbarkeit schaffen.**



## Auf einen Blick

- Komplettsanierung 2026, unbewohnter Erstbezug
- Zwei getrennte, nahezu gleich große Zimmer
- Südbalkon mit dauerhaft unverbaubarem Grün- und Fernblick
- FH Joanneum und Straßenbahn fußläufig erreichbar
- HWB 32,27 kWh/m<sup>2</sup>a und Betriebskosten von ca. 108,75 Euro monatlich
- Einbauküche, elektrische Außenrollos und neue Gasheizung
- Parkplatz vor dem Haus, Kellerabteil und Fahrradraum
- Attraktives Vermietungspotenzial für Studierende und Berufstätige

## Attraktive Renditeperspektive

Auf Basis eines kalkulierten monatlichen Hauptmietzinses von rund **€ 700 netto** ergibt sich eine Jahresnettomiete von ca. **€ 8.400**. Bezogen auf die angesetzte Investitionssumme von **€ 227.000** (Kaufpreis € 219.000 + ca. € 8.000 noch offenes HVW-Darlehen) entspricht dies einer **Mietrendite von rund 3,70 % p. a.**

Die monatliche Gesamtbelastung für den Mieter beträgt laut vorliegender Kalkulation rund **€ 942 (Miete € 700 plus ca. € 120 BK plus ca. € 33 Heizung und ca. € 89 USt)**. Damit verbindet die Wohnung eine attraktive Renditeperspektive mit einer gefragten Lage, zeitgemäßer Ausstattung und überzeugenden Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

*Die Renditeberechnung stellt eine unverbindliche Prognose dar.*

**Neben ihrem attraktiven Renditepotenzial eignet sich die Wohnung selbstverständlich ebenso hervorragend zur Eigennutzung!**

Sonstige Kosten: € 108,75 Kredit abzgl. Zuschuss € 37,16 = € 97,05/Darlehen insg. € 8.071,05 bis 30.06.2032

## **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](http://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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap