

Anlagewohnung mit 125 m² Wohnfläche in unmittelbarer Universitätsnähe - Heinrichstraße



Objektnummer: 961/36303

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	219,75 €
USt.:	21,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

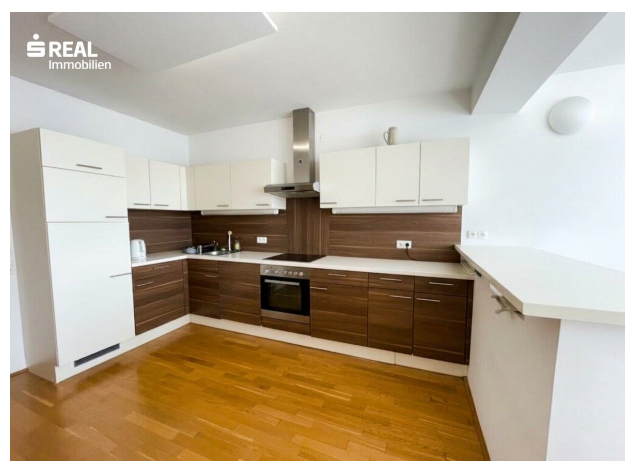
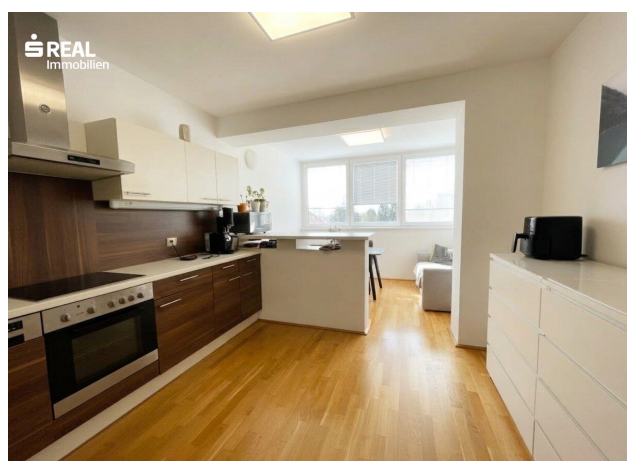
Ihr Ansprechpartner

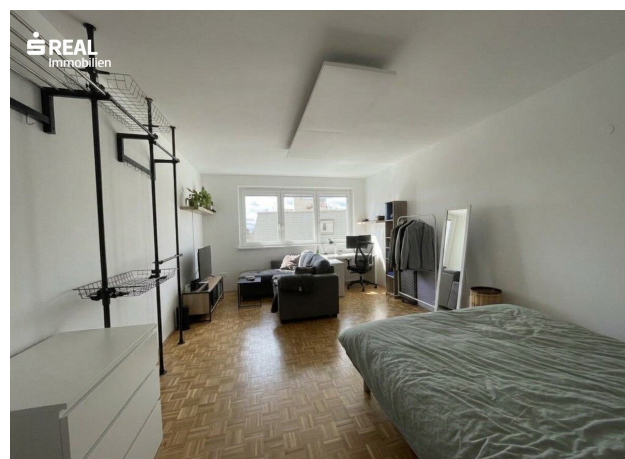
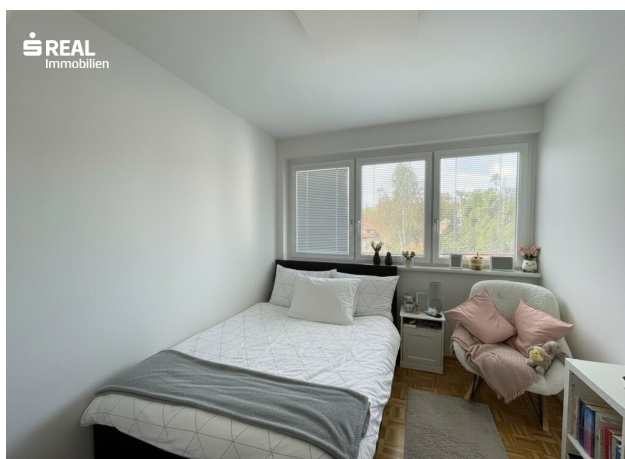


Aida Dzaferovic

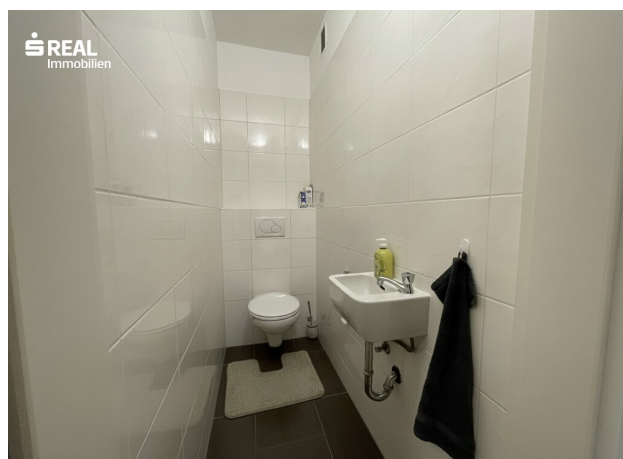
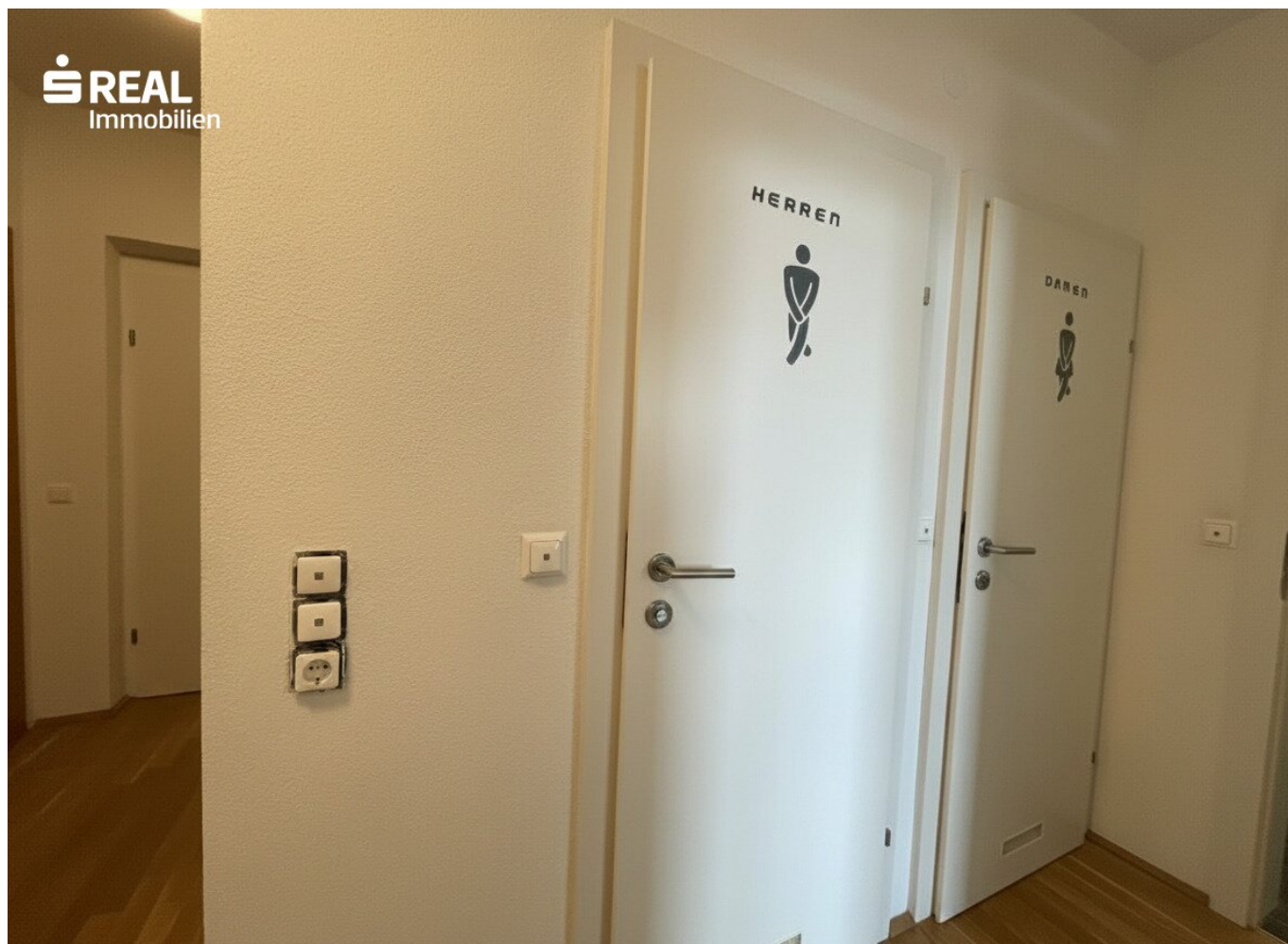
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408
H +43 664 8184131









Plan



Objektbeschreibung

Diese großzügige, derzeit befristet vermietete Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger. Die unmittelbare Nähe zur Universität Graz sorgt für eine konstant hohe Nachfrage – ideal für eine 4er-WG und somit für stabile Mieteinnahmen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 125 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss
- Fünf separat begehbare Zimmer – perfekt für WG-Nutzung
- Monatliche Mieteinnahmen: **€ 1.297,76 zzgl. BK € 368,27 zzgl. 10 % USt.**
- Befristet vermietet bis August 2029 (danach Eigennutzung möglich)
- Moderne Küche mit Essplatz
- Hochwertig saniertes Bad mit Doppelwaschbecken & Dusche
- Zwei getrennte WCs
- Sonniger, überdachter Balkon
- Praktischer Abstellraum & großzügiger Vorraum

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert (Fenster, Böden, Sanitär) und wird mittels effizienter Infrarotpaneele beheizt. Die Wohnhausanlage ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Lage & Infrastruktur:

Beste Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Hilmteich bietet Erholung im Grünen.

Zusatzinfos:

- Parkmöglichkeiten im Innenhof (nicht fix zugeordnet)
- Fahrradabstellplätze vorhanden

- Rücklage und laufendes Sanierungsdarlehen betreffen die gesamte WEG

Fazit:

Eine seltene Kombination aus sicherer Vermietbarkeit, attraktiven laufenden Einnahmen und langfristigem Entwicklungspotenzial – ideal für Anleger oder zukünftige Eigennutzer.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.