Kalvariengürtel, Graz – Entkernte 37,37m² Altbauwohnung



Objektnummer: 7772/1272

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	37,37 m²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	84.900,00 €
Betriebskosten:	87,40 €
USt.:	8,74 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.














4.25 m
2.16 m
1.6 m
4.99 m
3.56 m
5.19 m
4.25 m
2.16 m
1.6 m
8.41 m

Objektbeschreibung

Für wen sich das Objekt eignet: Mit 37,37 m² ist die Wohnung genau in der Größe, die am Grazer Markt besonders gefragt ist – kompakt, aber voll funktionsfähig. Sie eignet sich sehr gut für Singles oder Paare, die eine überschaubare, gut aufgeteilte Stadtwohnung nahe der Innenstadt suchen, ebenso wie für Studierende, die von hier aus die Grazer Hochschulen gut mit den Öffis erreichen. Auch als Zweitwohnsitz oder Stadtbasis für alle, die nur zeitweise in Graz sind, ist die Lage ideal.

Die Pädagogische Hochschule ist mit dem Rad in rund 5 Minuten erreichbar, die FH Joanneum in knapp 10. Ein Standort, der bei Studierenden und Lehrenden entsprechend gefragt ist.

Weil das Bad, die Elektrik und die Grundinstallationen bereits entkernt sind, eignet sich die Wohnung besonders für alle, die von Anfang an mitgestalten möchten – etwa für Selbstausbauer, die Wert auf einen individuellen Grundriss legen, oder für Handwerker und Bauträger, die eigene Vorstellungen zu Material, Aufteilung und Ausstattung umsetzen wollen, ohne zuerst Abbrucharbeiten erledigen zu müssen. Das spart Zeit und Planungsaufwand gegenüber einer klassischen Altbauwohnung im unrenovierten, aber noch bewohnten Zustand.

Warum diese Wohnung

Jetzt selbst einziehen, später vermieten

Diese Wohnung eignet sich nicht nur für Anleger, sondern ebenso als Startwohnung für Singles, Paare und Studierende, die nach Graz ziehen. Der Grundriss und die Größe passen genau zu dieser Lebensphase: kompakt, gut aufgeteilt und mit überschaubaren Betriebskosten.

Der entscheidende Vorteil liegt darin, was danach kommt. Wer sich in einigen Jahren vergrößert, muss nicht verkaufen: Die Wohnung lässt sich anschließend hervorragend vermieten – und zwar genau in jenem Segment, auf das wir uns spezialisiert haben. Aus der eigenen Wohnung wird so eine Anlage, die weiter Ertrag bringt, während Sie andernorts wohnen.

Statt Miete zu zahlen, bauen Sie ab dem ersten Monat eigenes Vermögen auf. Und die Lage am Kalvariengürtel – zentrumsnah, gut angebunden, mit Nahversorgung in Gehweite – bleibt langfristig gefragt, sowohl bei Mietern als auch bei künftigen Käufern.

Die gezeigten Fotos zeigen den Ist-Zustand der Wohnung. Diese wird komplett entkernt und in diesem sanierungsbedürftigen Rohzustand an den neuen Eigentümer übergeben. Für die Wohnung besteht ein offenes Sanierungsdarlehen in Höhe von rund € 6.200,–, das bei Kauf übernommen oder vorzeitig abgelöst werden kann.

Hinweis: Die Sanierung übernehmen wir gerne für Sie – dabei stehen Ihnen verschiedene Ausführungsmöglichkeiten zur Auswahl. Die Kosten richten sich nach dem gewählten Umfang und besprechen wir gerne persönlich mit Ihnen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap