

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



Objektnummer: 300067

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

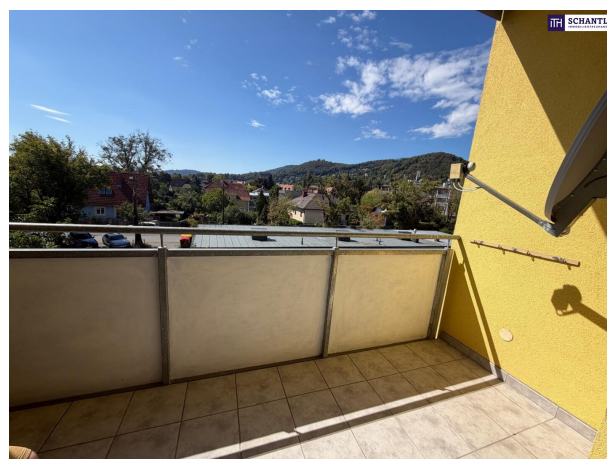
Adresse	Handelstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1961
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,68 m ²
Nutzfläche:	60,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis: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

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

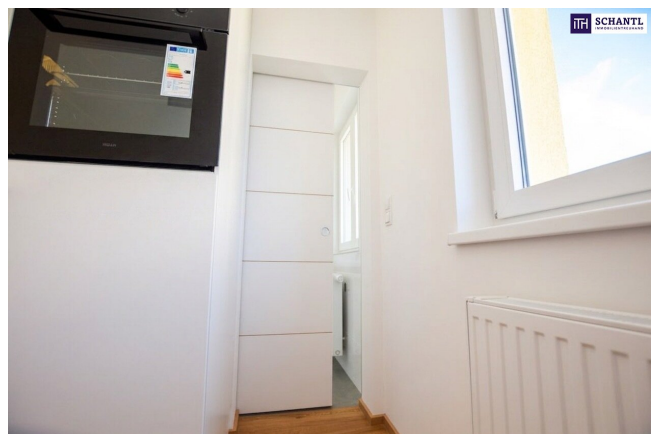


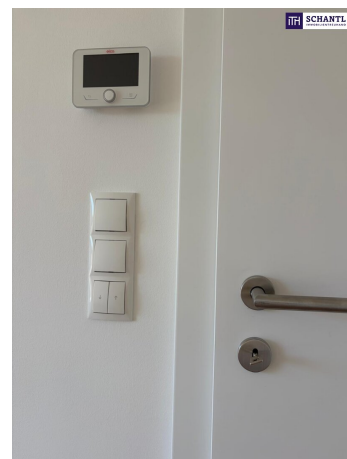
Nikolaus Kronabitter





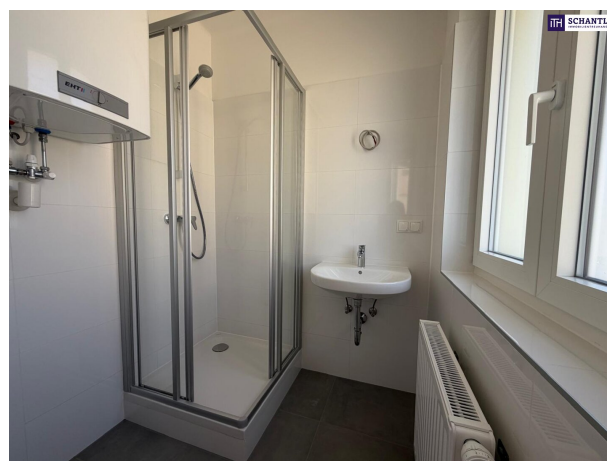




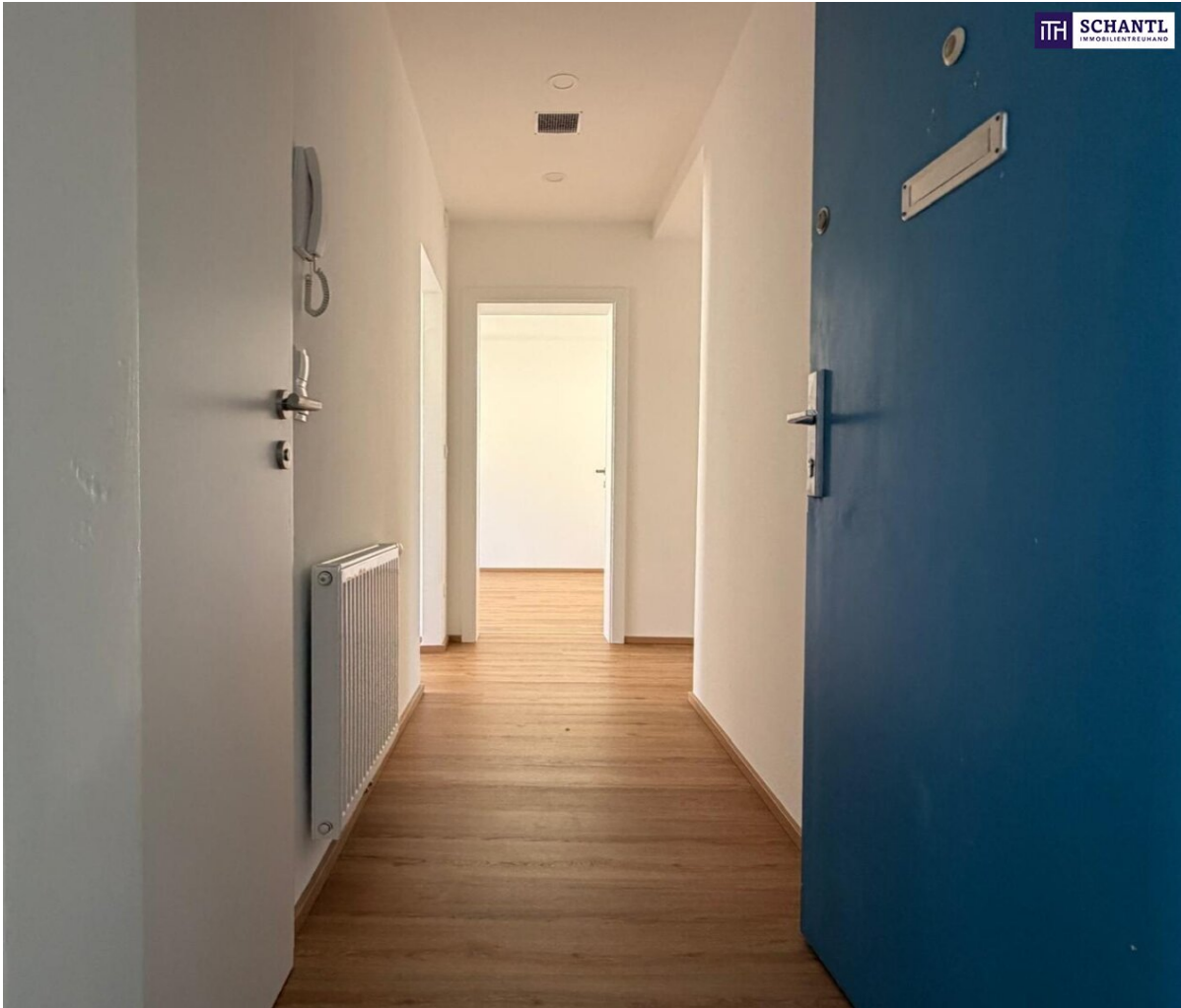


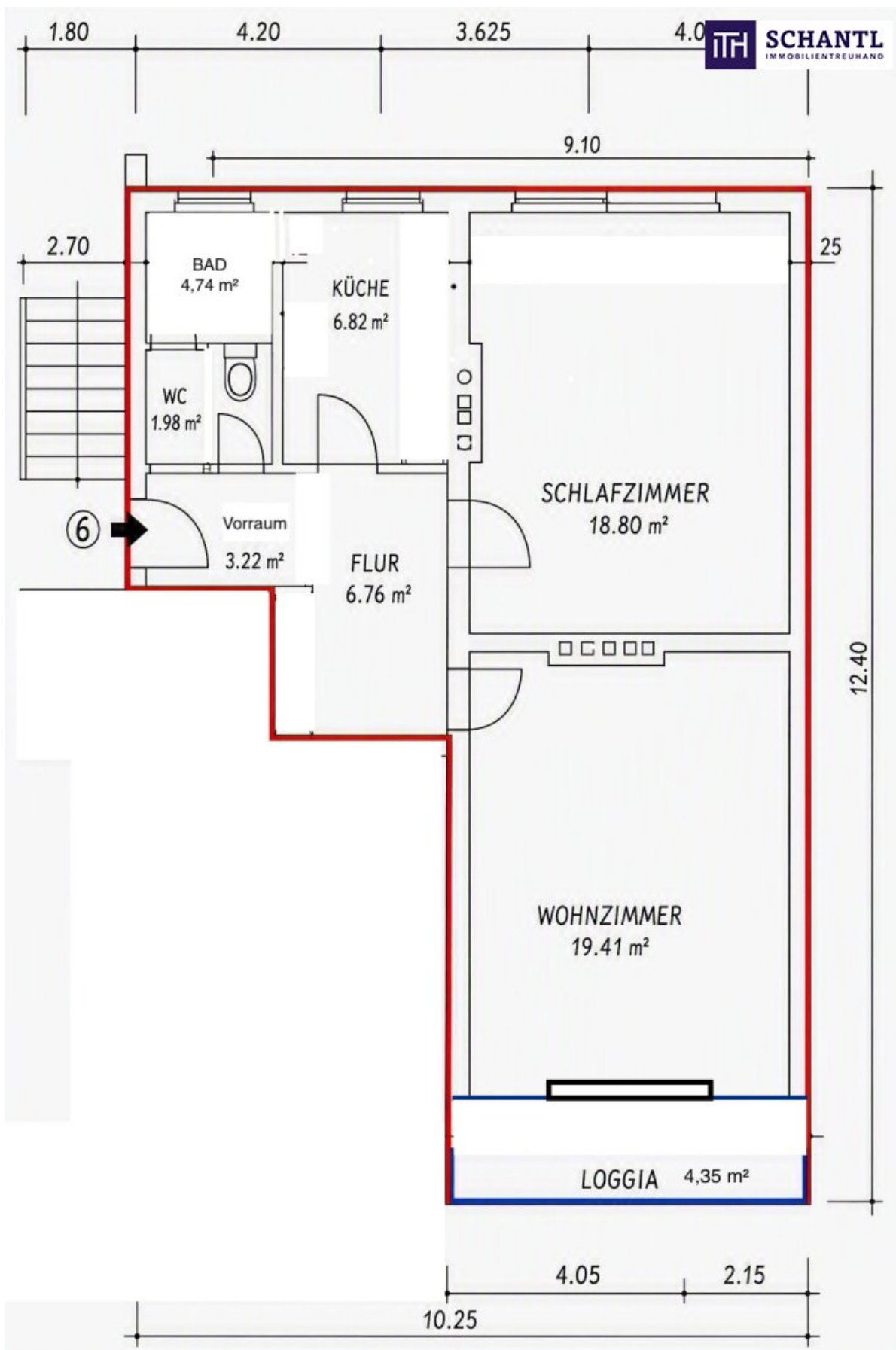












Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | 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

Provisionsfrei! 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 Bruttobetriebskosten 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/m²a und Bruttobetriebskosten von ca. € 119,63 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, siehe Punkt "Sonstige Kosten") 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.

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

Die Renditeberechnung stellt eine unverbindliche Prognose dar.

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

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.

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