# GEFRAGTES WOHNFORMAT FÜR IHR PORTFOLIO!
# 2-Zimmer-Anlegerwohnung in Graz um € 129.900




**Objektnummer: 300098**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 1959 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,57 m² |
| **Nutzfläche:** | 44,57 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 129.900,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 2.914,52 € |
| **Betriebskosten:** | 141,45 € |
| **Heizkosten:** | 27,34 € |
| **USt.:** | 19,62 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Kloiber, BSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



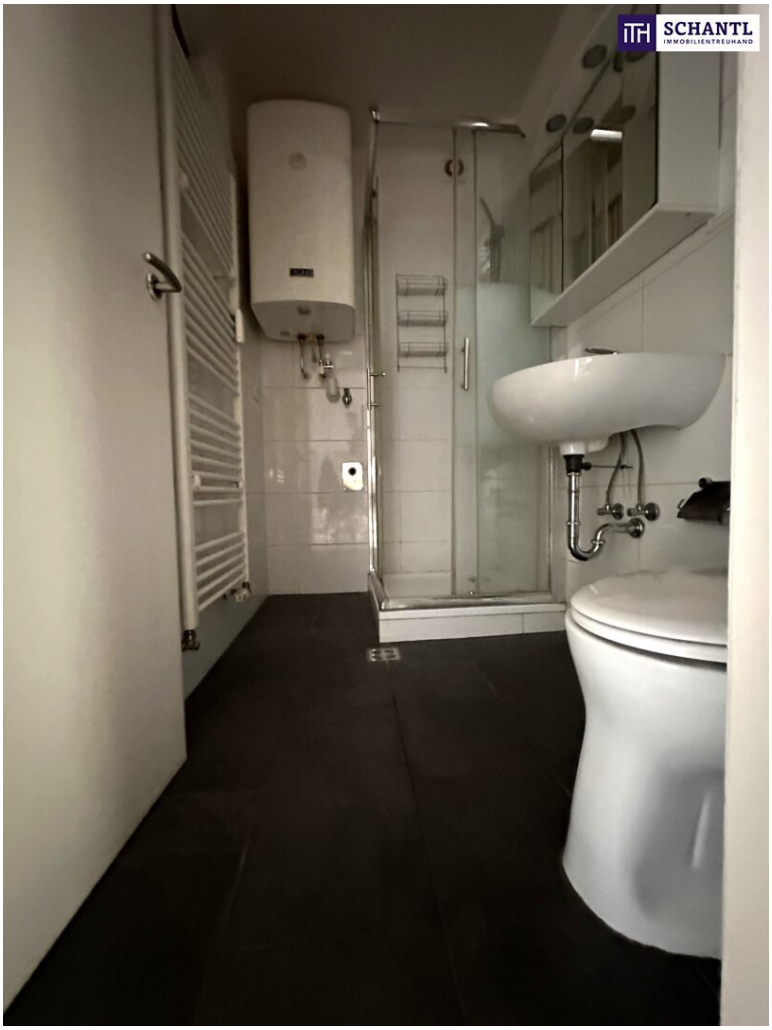






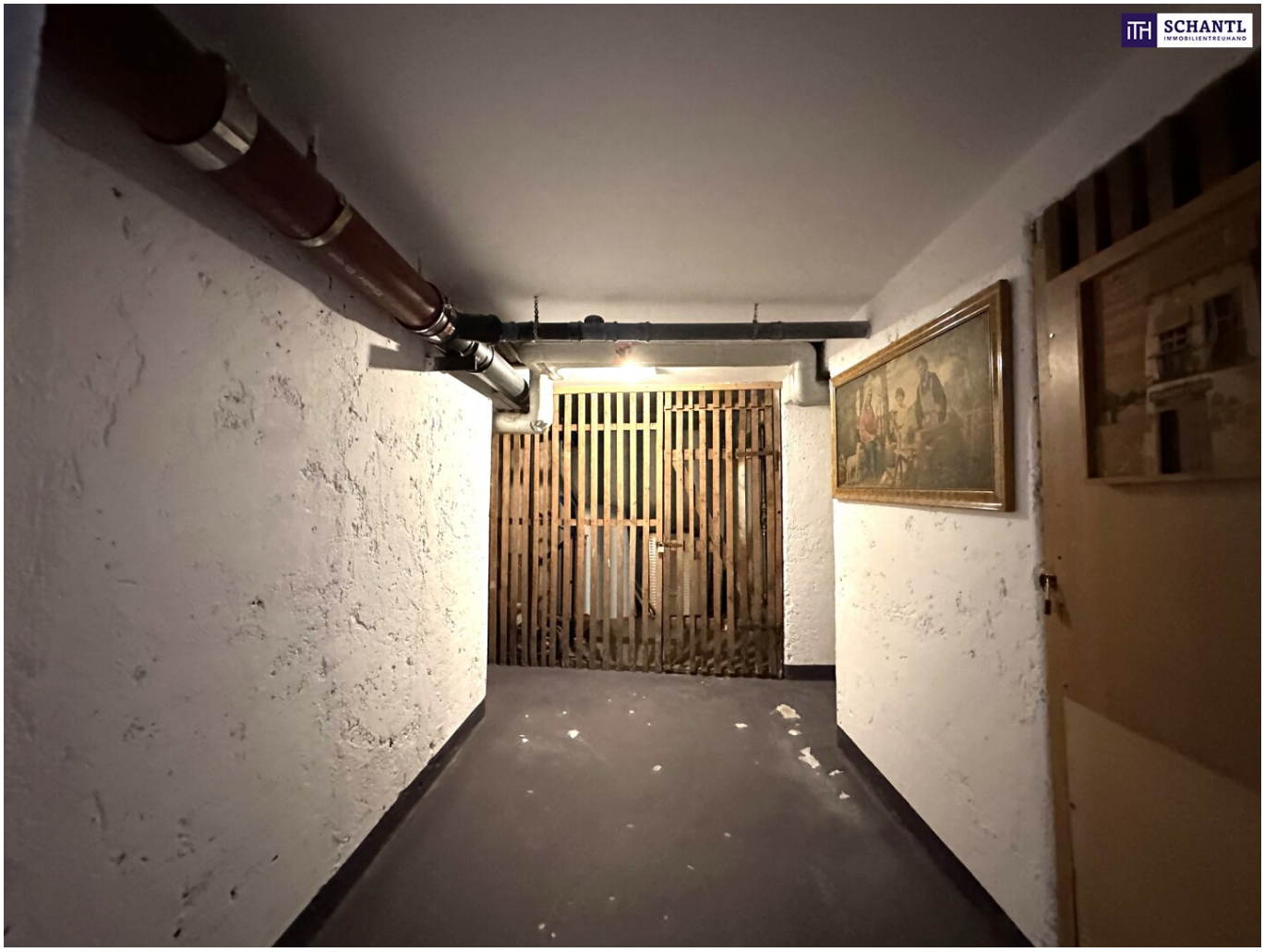






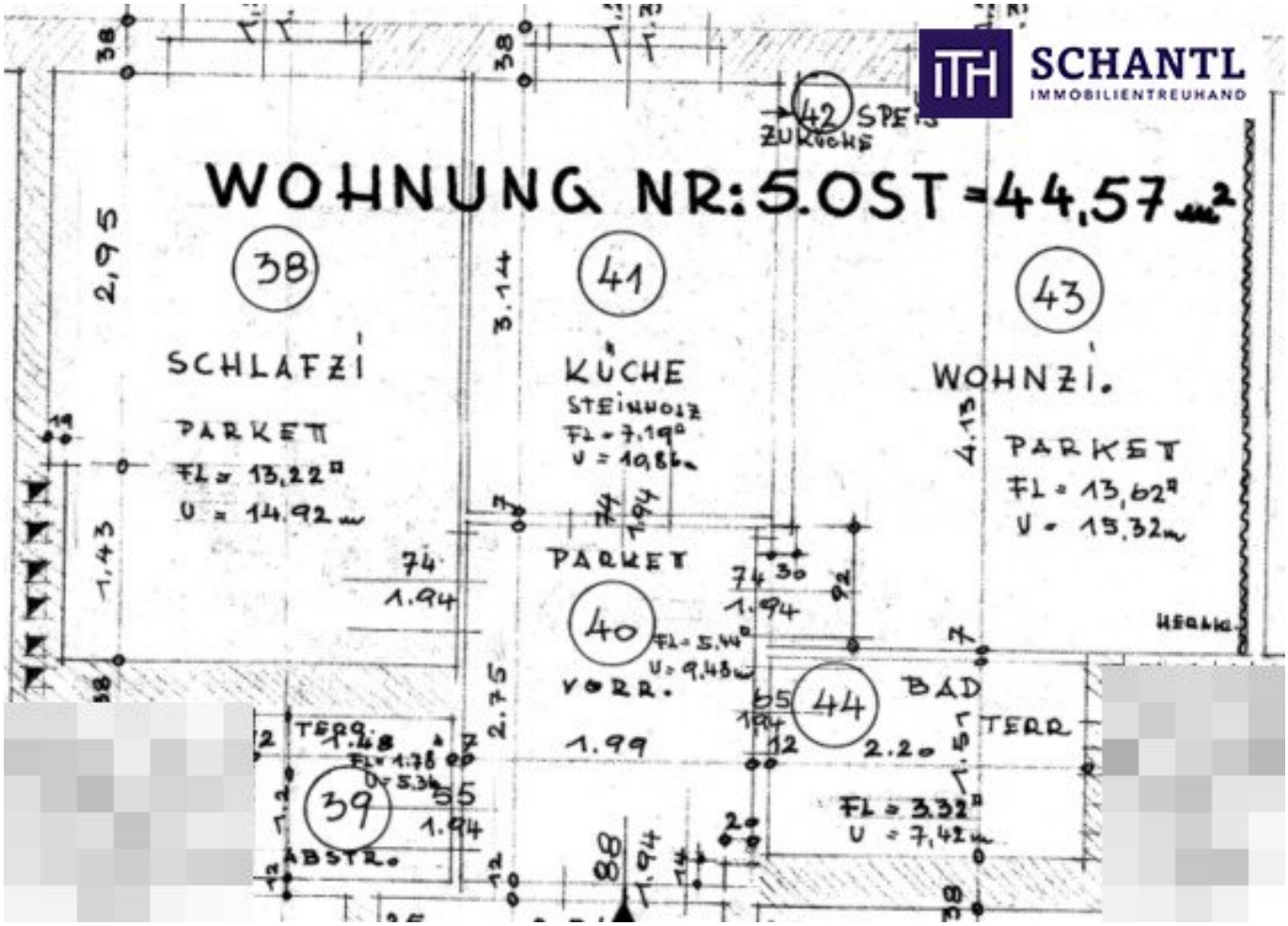

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer 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










SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
WOHNUNG NR: 5. OST = 44,57 m²
38
SCHLAFZI
PARKETT
Fl = 13,22 m²
U = 14,92 m
41
KÜCHE
STEINHOLZ
Fl = 7,19 m²
U = 10,86 m
PARKETT
40
Fl = 5,44 m²
U = 9,48 m
VORR.
43
WOHNZI.
PARKETT
Fl = 13,62 m²
U = 15,32 m
44
BAD
TERR
Fl = 3,32 m²
U = 7,42 m
39
TERR
ABSTR.
42
ZU KÜCHE

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU
*Smart investieren, Zukunft gestalten.*

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

## VERSICHERUNGEN
*Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.*

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

## FINANZIERUNG
*Ihre Pläne, unsere Lösungen.*

- 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

# GEFRAGTES WOHNFORMAT FÜR IHR PORTFOLIO! 2-Zimmer-Anlegerwohnung in Graz um € 129.900

Willkommen zur attraktiven Anlegerwohnung am Damm 11 in Graz, einer trendigen und sehr begehrten Wohnadresse! Eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Diese großartige Zwei-Zimmer-Wohnung plus Wohnküche besticht nicht nur durch ihre optimale Raumaufteilung, sondern auch durch die erneuerte Fassade und Fenster vor rund sechs Jahren.

Entdecken Sie die zahlreichen Vorzüge dieser großartigen Investitionsmöglichkeit!

### Facts:

- **Wohnfläche:** 44,57 m²
- **Raumaufteilung:**
  - Vorraum: 5,44 m²
  - Zimmer 1 mit 13,62 m²
  - Zimmer 2 mit 13,22 m²
  - Einbauküche mit 7,19 m² und Platz für eine Essgarnitur
  - Badezimmer inkl. WC: 3,32 m²
  - Abstellraum: 1,78 m²

**Die Highlights dieser Anlegerwohnung:**

2. **Attraktive Vermietungsmöglichkeit:** Die Wohnung ist bereits vermietet! Die monatliche Nettomiete beträgt rund € 428,00 p.m., woraus sich eine Rendite von rund 3,95 % ableiten lässt.

4. **Optimale Größe:** Mit zwei Zimmern und einer Wohnküche bietet die Wohnung genügend Platz und Komfort für studentisches Wohnen und Lernen.

6. **Helle und einladende Atmosphäre:** Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die Mieter anspricht.

8. **Modernes und kosteneffizientes Wohnkonzept:** Die praktische **Einbauküche** bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen und Essen, sondern auch eine gemütliche Atmosphäre für Mieter. Der **Sanitärbereich** wurde vor fünf Jahren liebevoll saniert. Ebenso wurde vor rund sechs Jahren die **Fassade generalsaniert** sowie die **Fenster** erneuert. Dadurch profitieren Sie durch eine moderne Optik, **Energieeffizienz** und eine angenehme Wohnatmosphäre.

10. **Separate Schlafzimmer:** Die separaten Schlafzimmer ermöglichen Privatsphäre und erholsame Nächte für die Mieter – ein wichtiger Aspekt für studentisches Leben.

12. **Gute Verkehrsanbindung:** Die zentrale Lage am Damm 11 ermöglicht eine gute Anbindung an Universitäten, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum – ideal für Studenten.

14. **Infrastrukturelle Nähe:** In der Umgebung finden sich Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten, die den Mietern einen bequemen Alltag bieten.

16. **Attraktive Rendite:** Als Anleger profitieren Sie von einer attraktiven Rendite durch die Vermietung, die eine stabile Nachfragegruppe darstellen.

18. **Wertstabilität:** Die Wohnung in Toplage und die hohe Nachfrage nach Wohnraum sichern langfristig eine gute Wertentwicklung.

20. **Professionelle Vermietungsoptionen:** Bei Bedarf stehen professionelle Vermietungsagenturen zur Verfügung, um die Vermietung und Verwaltung der Wohnung zu übernehmen und Ihnen als Investor alle Sorgen abzunehmen.

Diese Anlegerwohnung am Damm 11 in Graz ist eine Investition mit Zukunftspotenzial und

attraktiven Renditemöglichkeiten. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Immobilie, die langfristig Erträge generiert. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen und eine Besichtigung – Ihre erfolgreiche Investition wartet auf Sie!

## 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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap