

**Attraktive Anlegerwohnung mit sofortigem
Ertragspotenzial: 2 Zimmer plus großzügige Wohnküche –
jetzt von laufenden Mieteinnahmen profitieren**



Objektnummer: 300098

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

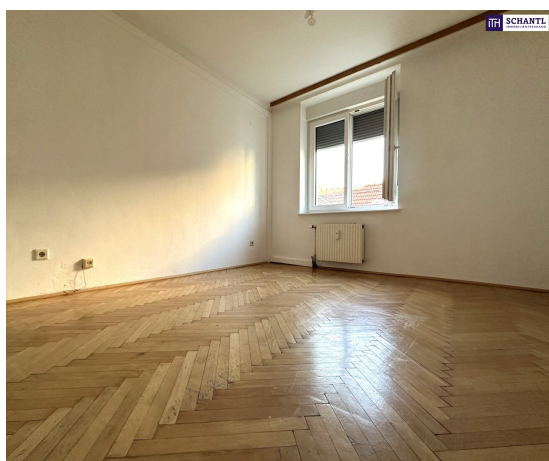
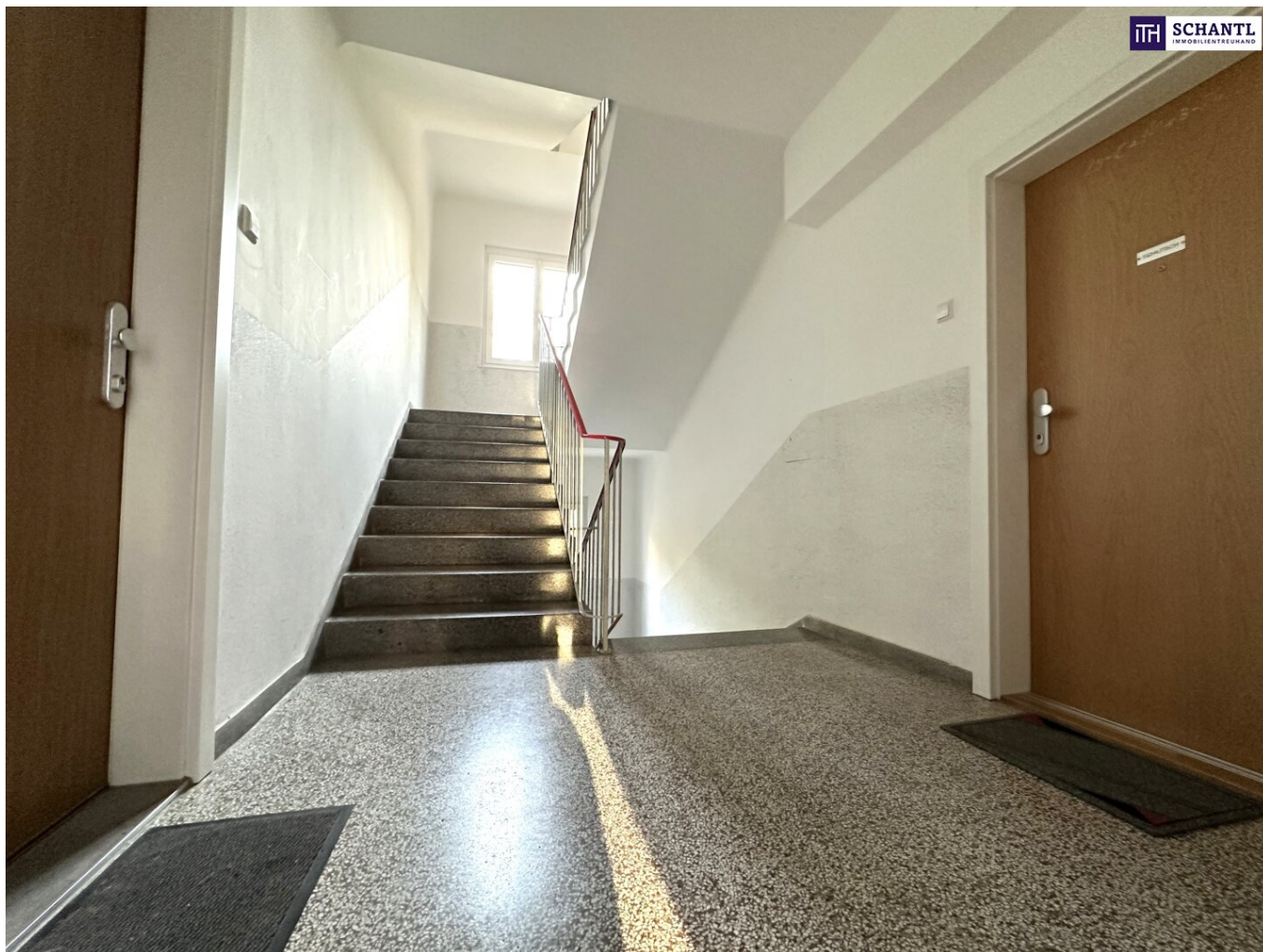


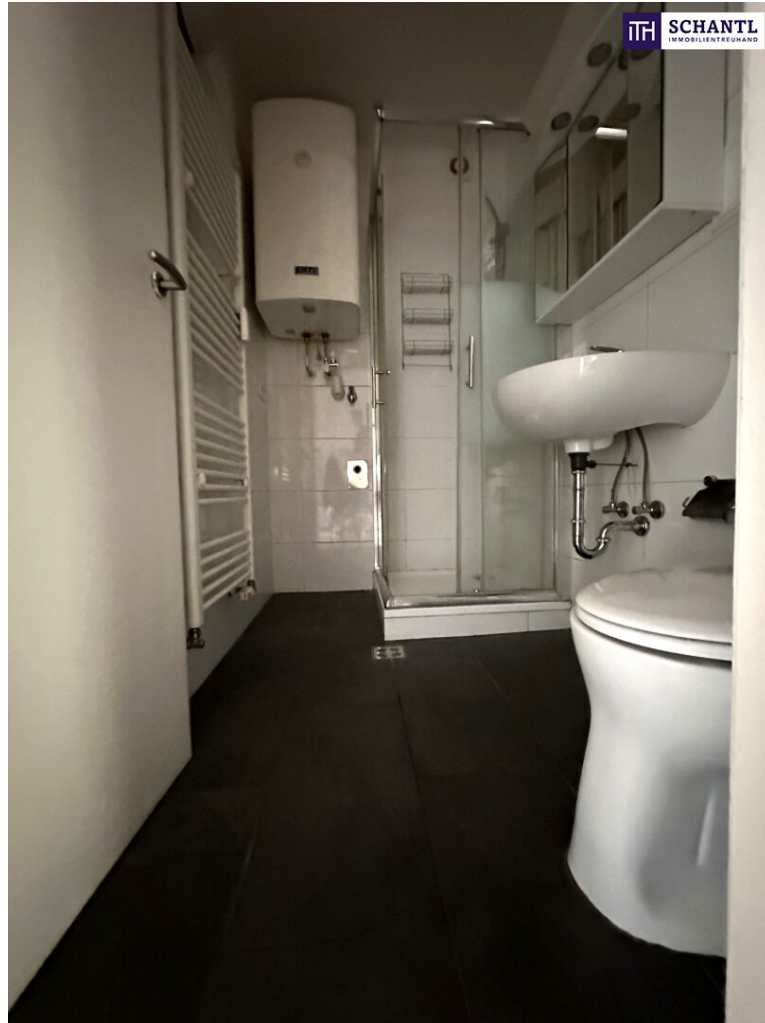
David Kloiber, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Mo
80
H
Ge
Ve







**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

30 Grundrisse

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

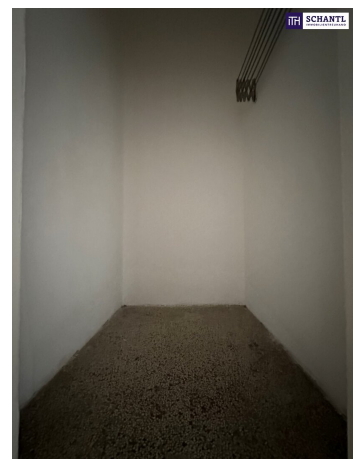
Top Fotos

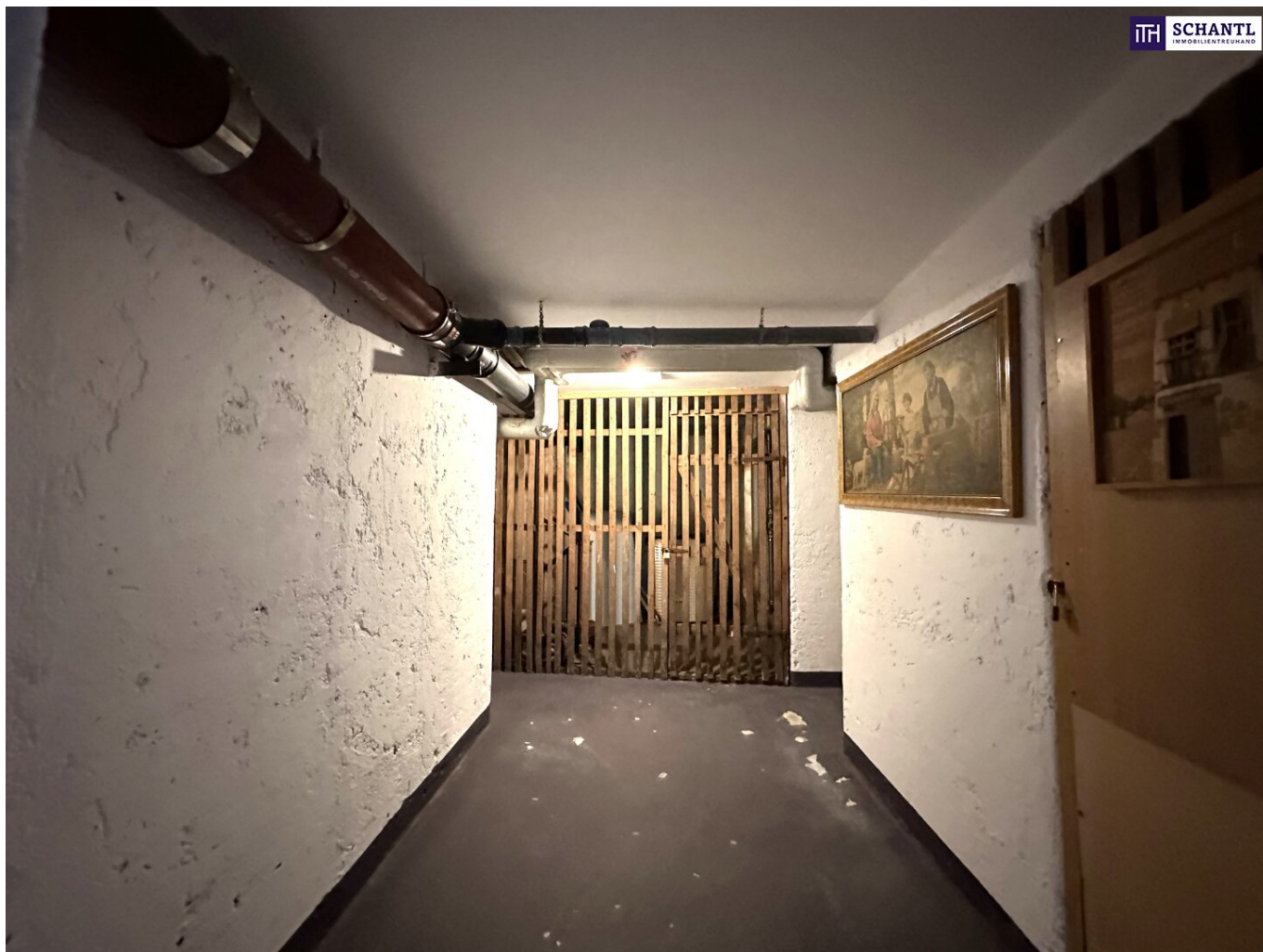
Qualitätsiegel

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](http://www.schantl-ith.at)







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

42 SPEIS
ZUKÜCHE

WOHNUNG NR: 5.0ST = 44,57 m²

38

SCHLAFZ.

PARKET

FL = 13,22 m²

U = 14,92 m

3.14

41

KÜCHE

STEINWOLZ

FL = 7,19 m²

U = 10,86 m

43

WOHNZ.

PARKET

FL = 13,62 m²

U = 15,32 m

PARKET

40

FL = 5,40 m²

U = 9,48 m

VORR.

1.99

74 30
1.94

65 12
1.94

44

BAD

FL = 3,32 m²

U = 7,42 m

39

ABSTZ.

TERR.

FL = 1,38 m²

U = 5,36 m

TERR.

FL = 2,20 m²

U = 7,42 m

HEBUNG

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

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

Attraktive Anlegerwohnung mit sofortigem Ertragspotenzial: 2 Zimmer plus großzügige Wohnküche – jetzt von laufenden Mieteinnahmen profitieren

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