Kaufen, vermieten, zurücklehnen – PROVISIONSFREI



Objektnummer: 300096

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,53 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	117,54 €
Heizkosten:	34,45 €
USt.:	18,64 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

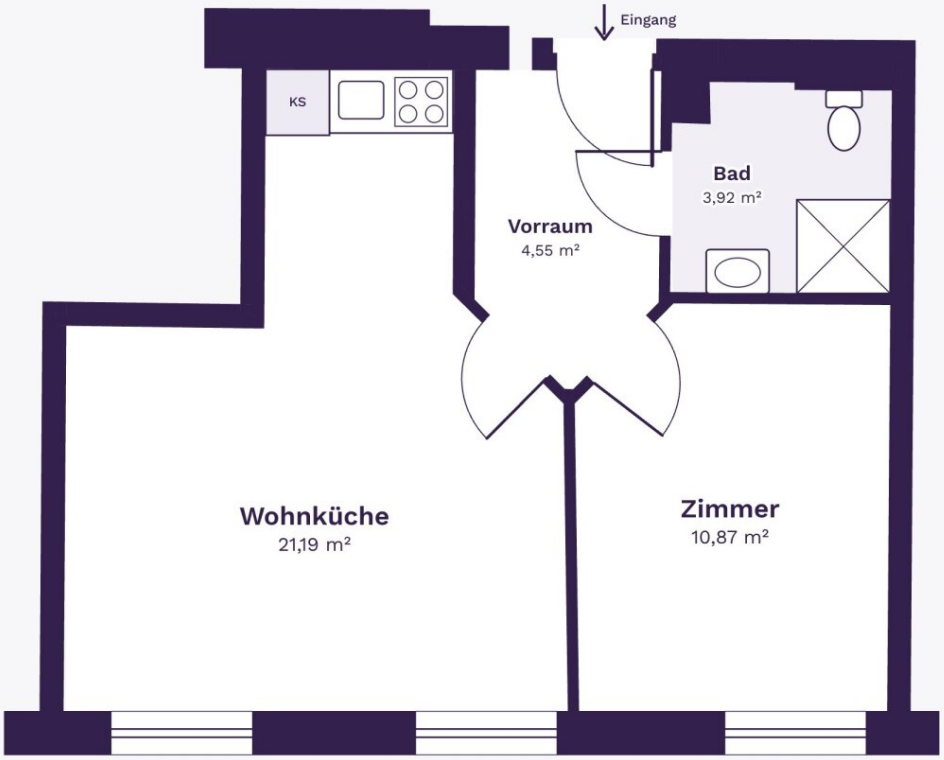
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286



Top 9

3. Obergeschoß

2
Zimmer

40,53 m²
Wohnfläche

1,92 m²
Kellerabteil

- Saniert 2023/2024
- Neue Küche 2024
- Personenaufzug

Strauchergasse 14
8020 Graz

Schematische Darstellung, nicht maßstäblich.
Flächen lt. Nutzwertgutachten, Abweichungen möglich.



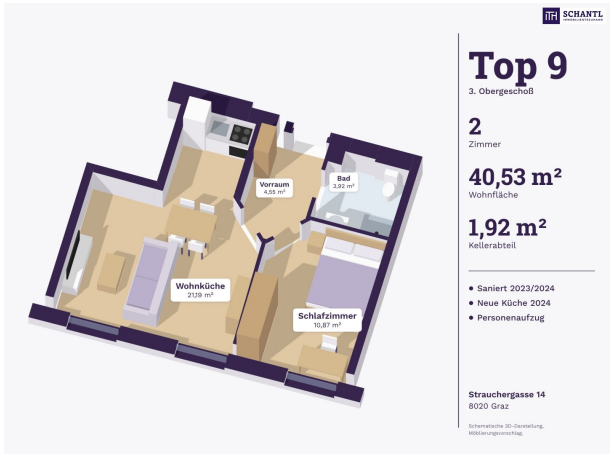




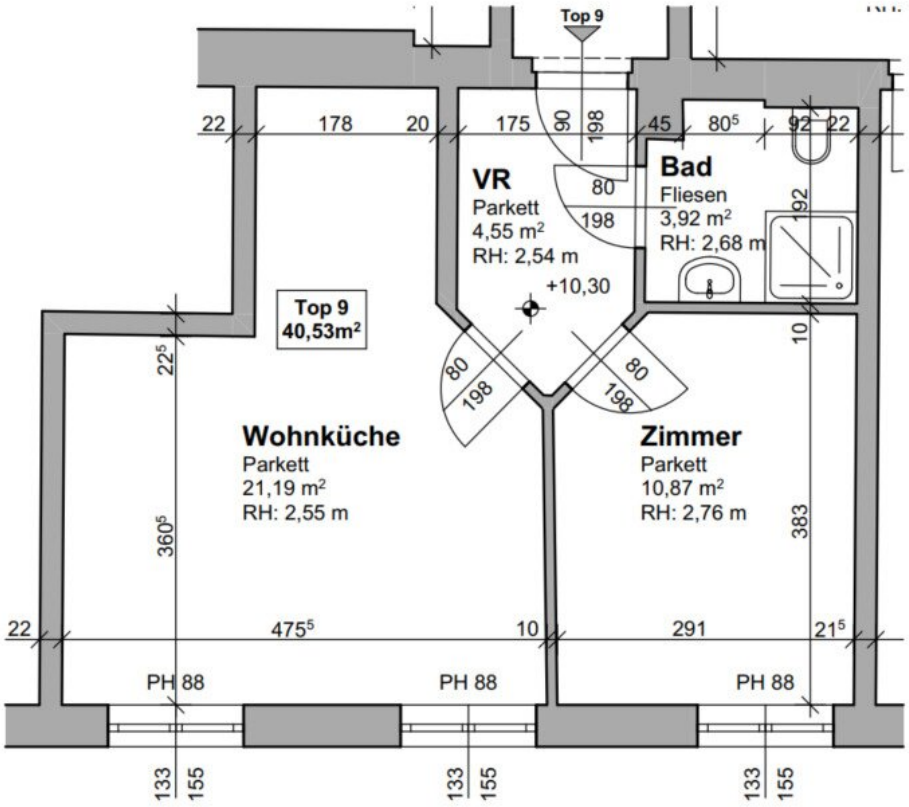







Top 9
3. Obergeschoß
2
Zimmer
40,53 m²
Wohnfläche
1,92 m²
Kellerabteil
• Saniert 2023/2024
• Neue Küche 2024
• Personenaufzug
Strauchergasse 14
8020 Graz
Vorraum
4,55 m²
Bad
3,92 m²
Wohnküche
21,19 m²
Schlafzimmer
10,87 m²


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
3D Grundriss
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


Top 9
22
178
20
175
90
198
45
80⁵
92
22
VR
Parkett
4,55 m²
RH: 2,54 m
+10,30
80
198
Bad
Fliesen
3,92 m²
RH: 2,68 m
192
Top 9
40,53m²
22⁵
10
80
198
80
198
Wohnküche
Parkett
21,19 m²
RH: 2,55 m
Zimmer
Parkett
10,87 m²
RH: 2,76 m
360⁵
383
22
475⁵
10
291
21⁵
PH 88
PH 88
PH 88
133
155
133
155
133
155

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

Kaufen, vermieten, zurücklehnen – PROVISIONSFREI

Diese Wohnung ist für Anleger, die ihr Geld in etwas Greifbares legen und danach Ruhe haben wollen. Sie ist saniert und vermietet, und sie liegt in einem Haus, in dem die großen Arbeiten bereits erledigt sind.

Kaufen. Die 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß hat rund 40,53 m² Nutzfläche. Ihr Mittelpunkt ist die 21 m² große Wohnküche mit einer Küche aus dem Jahr 2024. Dazu kommen ein Schlafzimmer mit knapp 11 m², ein Bad mit Dusche und WC und ein Vorraum. Die Wohnung wurde 2023/2024 saniert und hat Parkettböden und Kunststoff-Isolierglasfenster. Ein Personenaufzug führt bis ins 3. Obergeschoß, und zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Für Sie als Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Vermieten. Einen Mieter müssen Sie nicht suchen. Die Wohnung ist befristet bis November 2027 vermietet, der Hauptmietzins beträgt € 363,00 netto im Monat. Das ergibt eine Bruttorendite von 2,56 %. Damit macht man keine großen Sprünge, aber das Geld fließt ab dem ersten Tag. Wohnungen dieser Größe zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof sind bei Studierenden, Berufseinsteigern und dem Personal der umliegenden Krankenhäuser gefragt. Nach dem Vertragsende entscheiden Sie selbst, ob Sie neu vermieten oder die Wohnung selbst oder für Ihre Kinder nutzen.

Zurücklehnen. Was Altbauwohnungen oft teuer macht, ist hier bereits erledigt. 2023 wurden Straßenfassade, Feuermauer, Stiegenhaus samt Stuck und Keller saniert, Haustor und Windfangtür instandgesetzt und eine neue Gegensprechanlage eingebaut. Ein Gutachten zum Bauzustand (Arch. DI Vera Korab, Oktober 2023) hält fest, dass in den folgenden fünf bis zehn Jahren keine besonderen Erhaltungsmaßnahmen zu erwarten sind. Geheizt wird mit Fernwärme.

Verfügbare Anleger-Wohnungen in diesem Objekt:

Top	Geschoss	NFL	Balkon	Preis	Rendite	Anmerkungen
		m²	m²			
1	HP	54,29		215.000,00 €	2,54 %	Sehr guter Zustand
2	HP	69,59		185.000,00 €	3,48 %	Sehr guter Zustand
5	1. OG	70,97	2,23	285.000,00 €	2,55 %	Saniert 2023/2024, neue Küche (2

						Neuer Boiler im Bad (2021)
8	3. OG	50,77	2,59	145.000,00 €	3,40 %	Sehr guter Zustand
9	3. OG	40,53		170.000,00 €	2,56 %	Saniert 2023/2024, neue Küche (2

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap