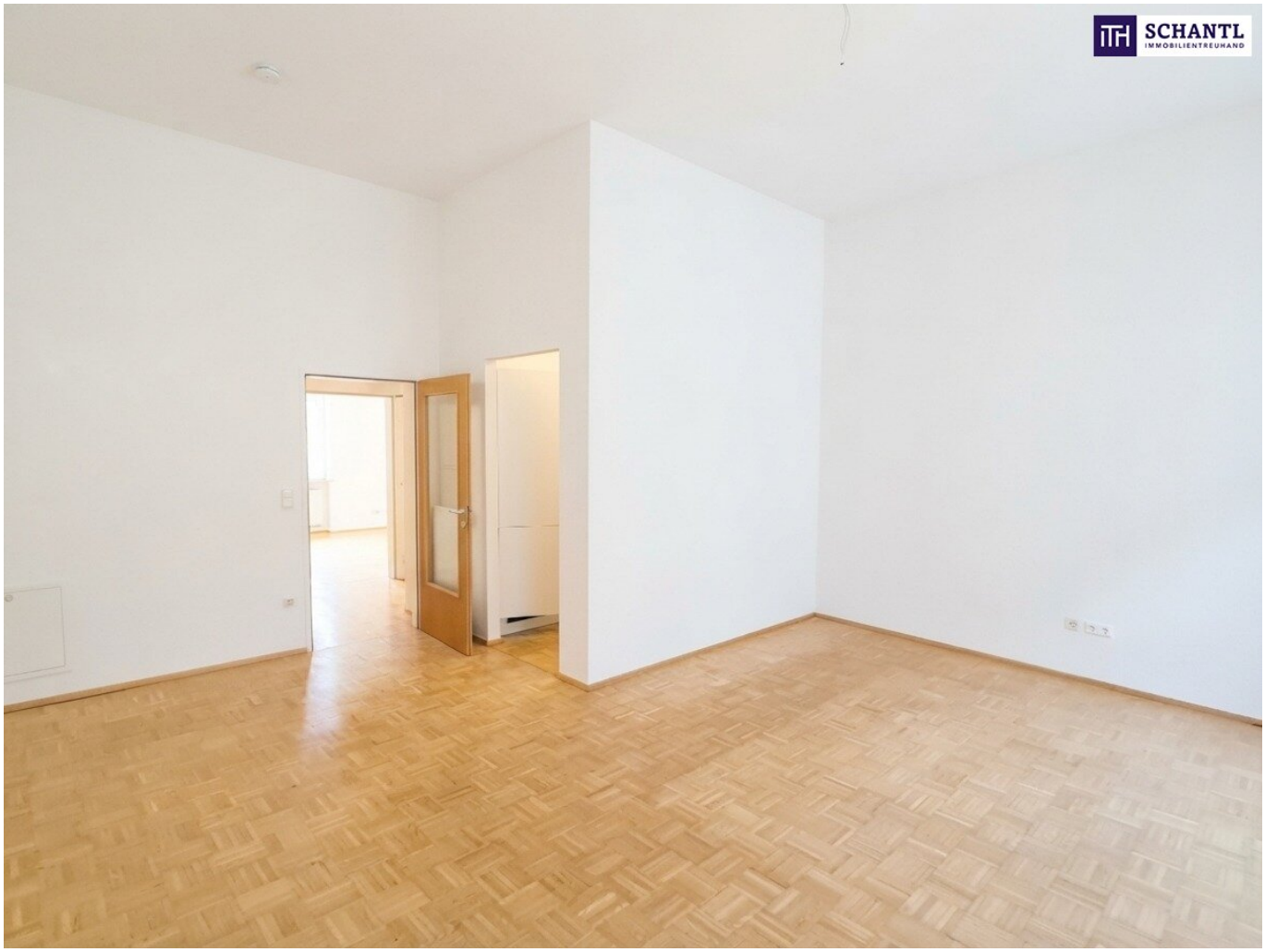
Altbau-Charme, der sich rechnet – provisionsfrei



Objektnummer: 300089

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,29 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	122,70 €
Heizkosten:	46,15 €
USt.:	21,50 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

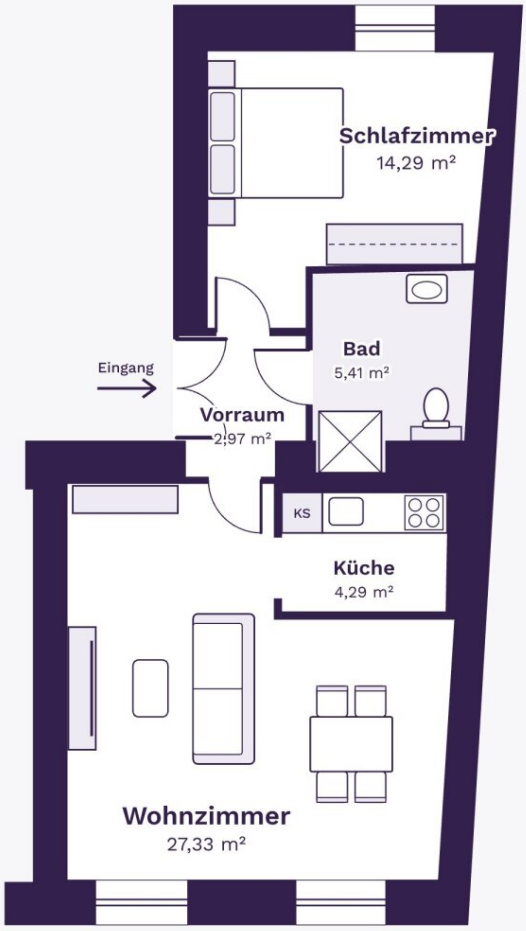


Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Top 1

Hochparterre

2
Zimmer

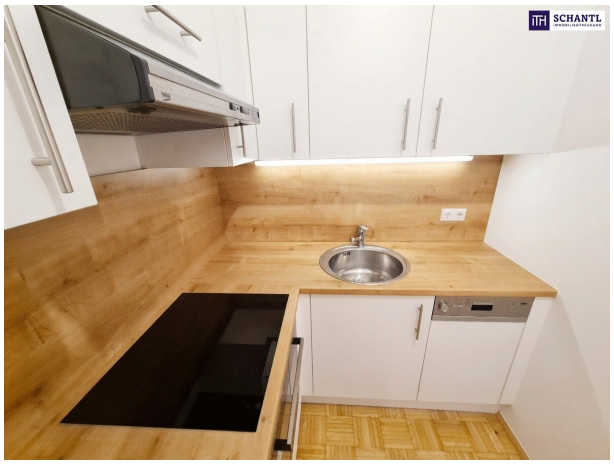
54,29 m²
Wohnfläche

2,10 m²
Kellerabteil

- Raumhöhe bis 3,46 m
- Separate Küche
- Zimmer getrennt begehbar

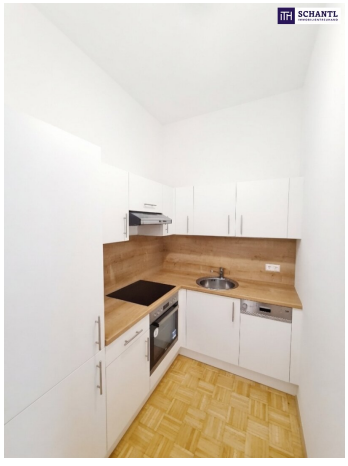
Strauchergasse 14
8020 Graz

Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich.











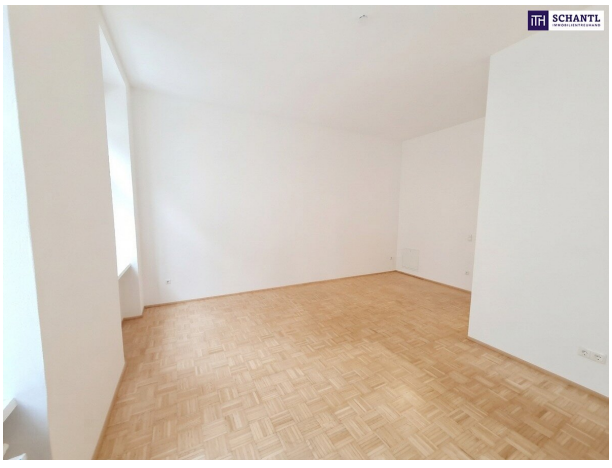




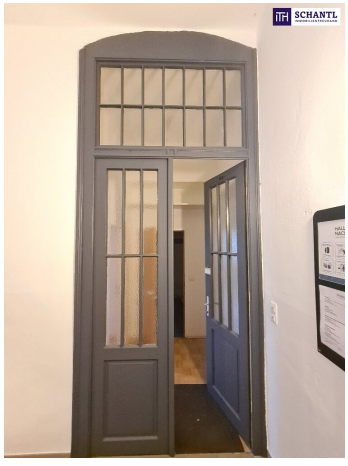








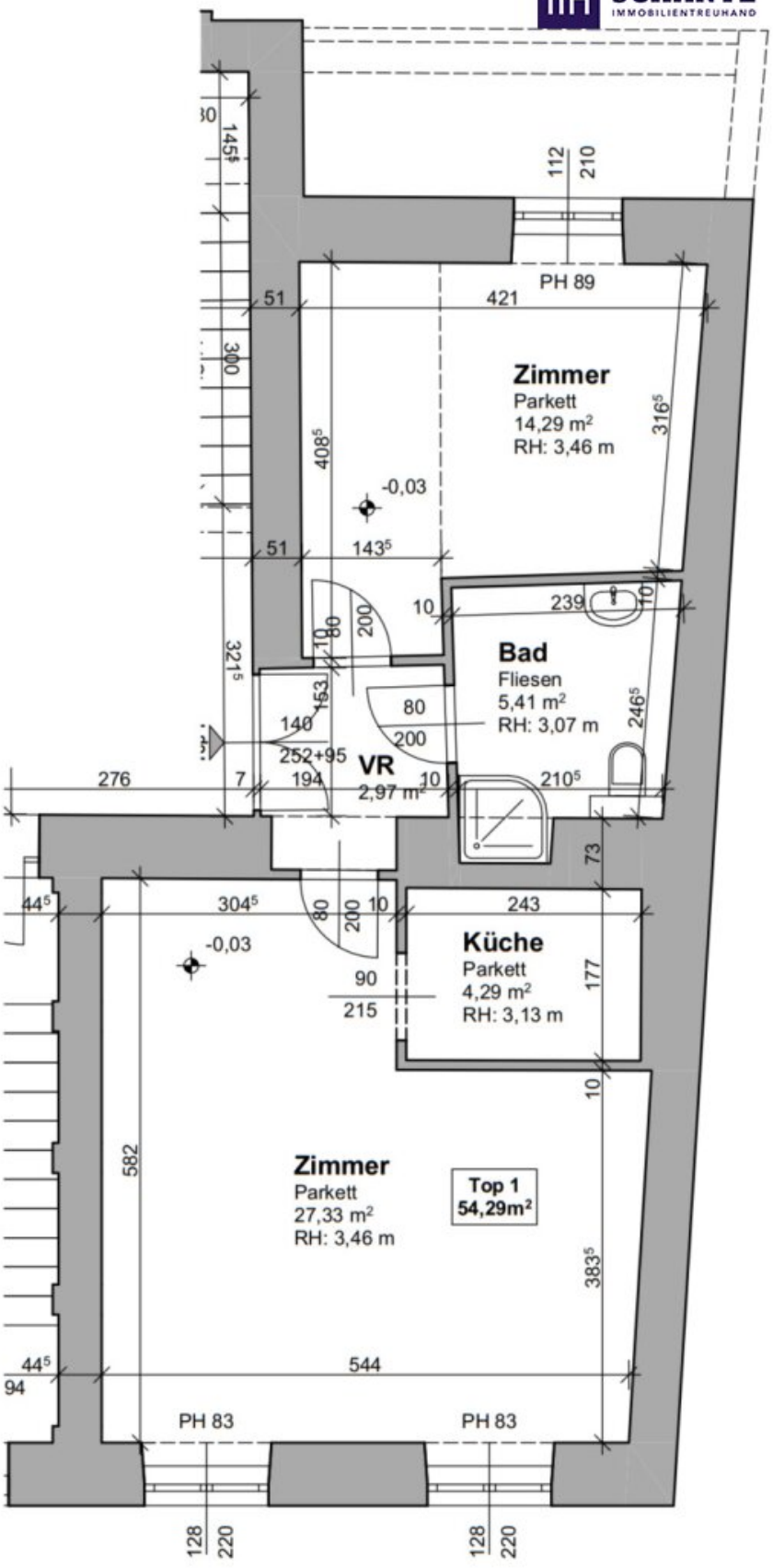





Zimmer
14,29 m²
Bad
5,41 m²
Eingang
Vorraum
2,97 m²
KS
Küche
4,29 m²
Zimmer
27,33 m²
Top 1
Hochparterre
2
Zimmer
54,29 m²
Wohnfläche
2,10 m²
Kellerabteil
• Raumhöhe bis 3,46 m
• Separate Küche
• Zimmer getrennt begehbar
Strauchergasse 14
8020 Graz
Schematische Darstellung, nicht maßstäblich.
Flächen lt. Nutzwertgutachten, Abweichungen möglich.


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



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

Altbau-Charme, der sich rechnet – provisionsfrei

Attraktive Anlegerwohnung in zentraler Grazer Lage. Bereits bis August 2028 vermietet und mit laufenden Mieteinnahmen von € 455,00 monatlich bietet diese Immobilie eine interessante Investitionsmöglichkeit mit einer Rendite von 2,54 %. Provisionsfrei für den Käufer!

Willkommen bei Ihrer nächsten Kapitalanlage!

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im **Hochparterre** und überzeugt durch ihren sehr guten Erhaltungszustand sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von **54,29 m²** bietet sie ein attraktives Investment in einem gepflegten Wohnhaus im Herzen von Graz.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 2,97 m²
- Schlafzimmer: 14,29 m²
- Badezimmer mit WC und Dusche: 5,41 m²
- Küche: 4,29 m²
- Wohnzimmer: 27,33 m²

Besonderheiten für Anleger:

- Bis **August 2028 vermietet**
- Monatliche Mieteinnahmen: **€ 455,00**

- Rendite: **2,54 %**
- Sehr guter Wohnungszustand
- Sofortige Erträge ab Kauf
- Provisionsfrei für den Käufer

Ausstattung:

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die vorhandene Küche sowie die funktionale Raumaufteilung gewährleisten eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die für eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung sorgt.

Sanierungsarbeiten am Gebäude:

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie nachhaltig zu steigern. Dazu zählen unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses sowie des Kellers. Darüber hinaus wurden der Eingangsbereich und die Allgemeinflächen durch neue Beleuchtungskörper und weitere optische Verbesserungen modernisiert, wodurch ein gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen wurde.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine bereits vermietete Anlegerwohnung in zentraler Grazer Lage mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen.

Weitere verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

Eigentumswohnungen:

Top	Geschoss	NFL	Garten	Balkon	Preis	Anmerkungen
		m²	m²	m²		
10	3. OG	68,61		2,62	220.000,00 €	Guter Zustand, Küche nur mit Spül & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme, Kellerabteil
11	DG	64,98	ca. 72		235.000,00 €	2024 saniert, keine Küche

						(auf Wunsch auch mit Küche), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten
12	DG	88,28	ca. 72		325.000,00 €	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten

Anlegerwohnungen:

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