

Altbau-Charme, der sich rechnet – provisionsfrei



Objektnummer: 300089

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

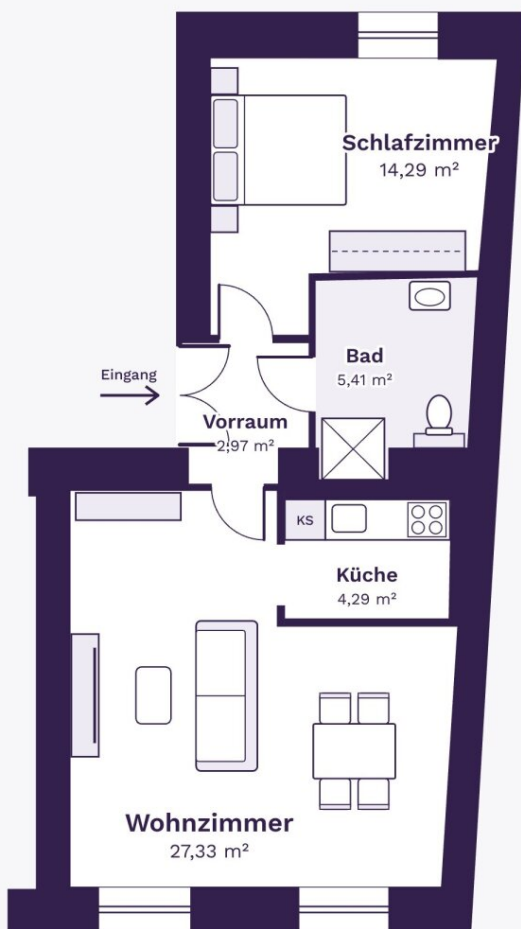
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286



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.



Top 1

Hochparterre

2

Zimmer

54,29 m²

Wohnfläche

2,10 m²

Kellerabteil

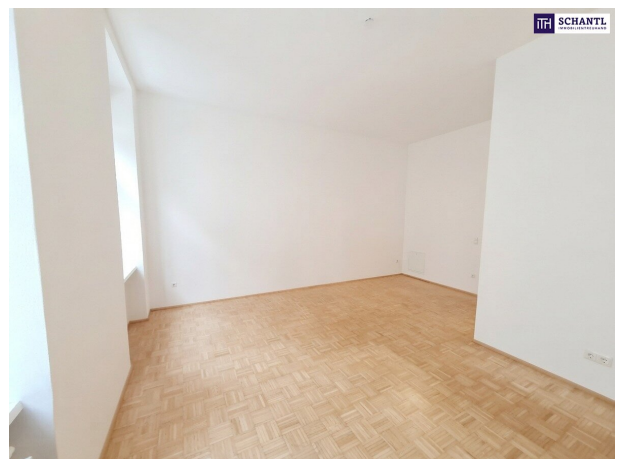
- Raumhöhe bis 3,46 m
- Separate Küche
- Zimmer getrennt begehbar

Strauchergasse 14
8020 Graz

Schematische 3D-Darstellung,
Möblierungsvorschlag.









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

Unsere Leistungen
im Überblick:

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

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

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
		m ²	m ²	m ²		
10	3. OG	68,61		2,62	220.000,00 €	Guter Zustand, Küche nur mit Spül- & Kühlschrank, ohne Herd,
11	DG	64,98	ca. 72		235.000,00 €	Fernwärme, Kellerabteil 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
		m ²	m ²			
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 (2023)
						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 (2023)

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 <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap