Ein Investment, das Familie wird – provisionsfrei



Objektnummer: 300094

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	205,82 €
Heizkosten:	60,32 €
USt.:	32,64 €

Provisionsangabe:

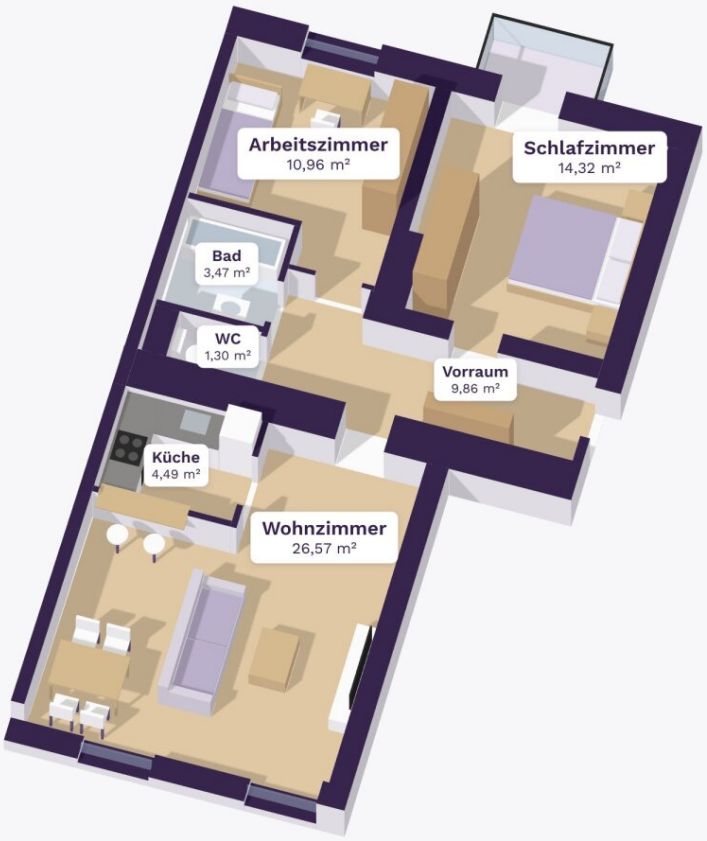
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz



Top 5

1. Obergeschoß

3
Zimmer

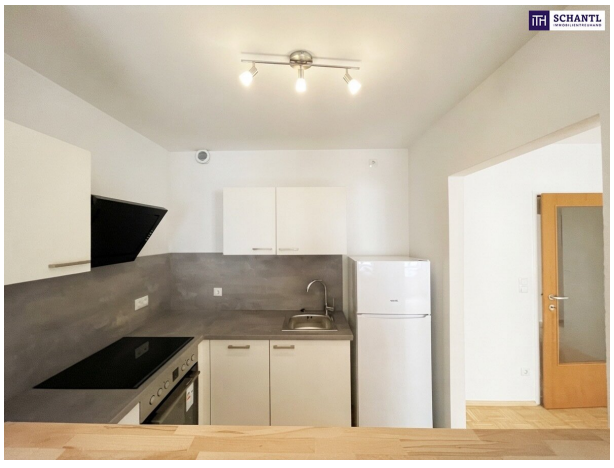
70,97 m²
Wohnfläche

2,23 m²
Balkon

- Saniert 2023/2024
- Neue Küche 2024
- Bad und WC getrennt
- Kellerabteil 2,23 m²

Strauchergasse 14
8020 Graz

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.







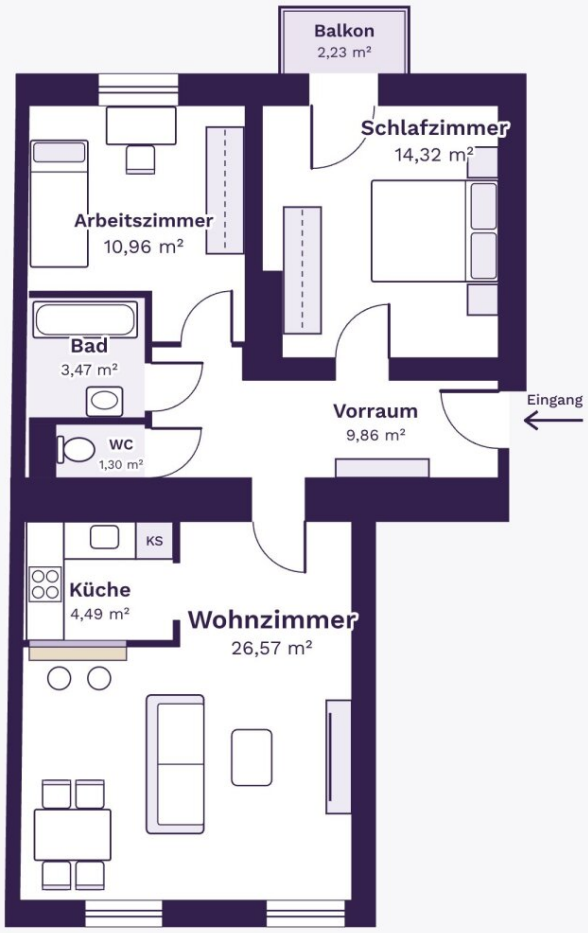












Top 5

1. Obergeschoß

3
Zimmer

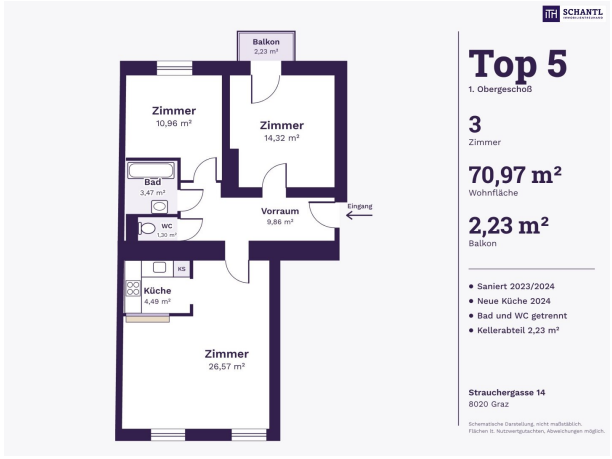
70,97 m²
Wohnfläche

2,23 m²
Balkon

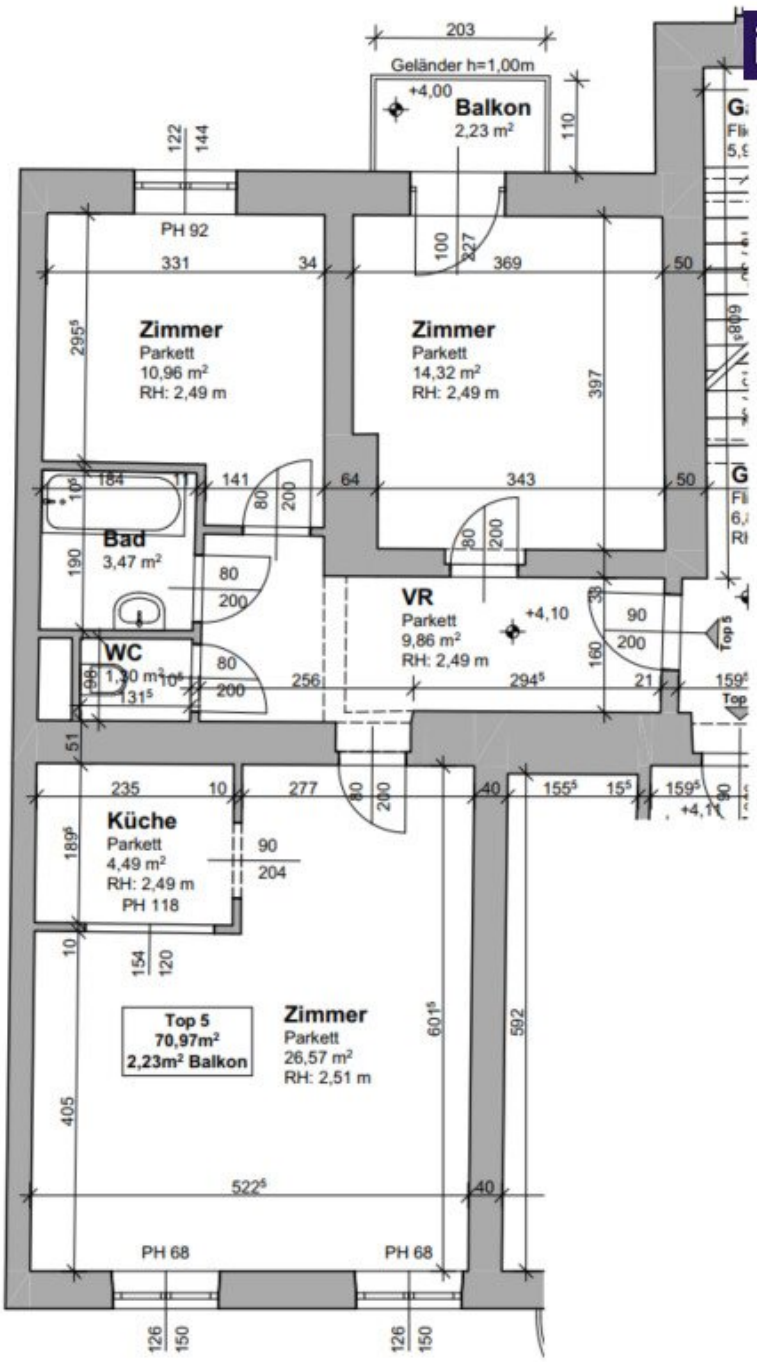
- Saniert 2023/2024
- Neue Küche 2024
- Bad und WC getrennt
- Kellerabteil 2,23 m²

Strauchergasse 14
8020 Graz

Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich.






203
Geländer h=1,00m
+4,00
Balkon
2,23 m²
110
122
144
PH 92
331
34
100
227
369
50
Zimmer
Parkett
10,96 m²
RH: 2,49 m
Zimmer
Parkett
14,32 m²
RH: 2,49 m
397
809
184
141
64
343
50
80
200
Bad
3,47 m²
190
80
200
VR
Parkett
9,86 m²
RH: 2,49 m
+4,10
38
90
200
160
Top 5
WC
1,30 m²
80
200
256
294⁵
21
159⁵
Top
51
235
10
277
80
200
40
155⁵
15⁵
159⁵
90
+4,11
Küche
Parkett
4,49 m²
RH: 2,49 m
PH 118
189⁵
90
204
154
120
10
Top 5
70,97m²
2,23m² Balkon
Zimmer
Parkett
26,57 m²
RH: 2,51 m
601⁵
592
405
522⁵
40
PH 68
PH 68
126
150
126
150

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

Ein Investment, das Familie wird – provisionsfrei

Diese Wohnung bringt heute € 606 Miete im Monat und morgen vielleicht ein Zuhause für Ihre Kinder. Sie ist bis Mai 2028 vermietet, wurde 2023/2024 umfassend saniert und liegt zentral in Graz. Sie ist für alle gedacht, die ihr Geld in Substanz anlegen und zugleich vorsorgen wollen, für die Zeit, in der die Kinder zum Studieren in die Stadt ziehen.

Bis dahin arbeitet die Wohnung für Sie. Eine sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, wenige Gehminuten von Innenstadt, Hauptbahnhof und Universität entfernt, ist in Graz gefragt, bei Studierenden ebenso wie bei Berufstätigen und jungen Paaren. Und wenn Ihre Kinder eines Tages von zu Hause ausziehen, finden sie hier alles, was den Start in die Selbstständigkeit leicht macht. Sie haben ein eigenes Zimmer mit Balkon, ein großes Wohnzimmer für Freunde und die Straßenbahn fast vor der Tür.

Raumaufteilung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Hinter der Eingangstür empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit fast 10 m². Hier haben Garderobe, Schuhschrank und Stauraum Platz, und von hier aus erreichen Sie jeden Raum, ohne ein anderes Zimmer zu durchqueren. Direkt beim Eingang liegen das Bad mit Badewanne und daneben ein separates WC. Gerade wenn mehrere Menschen hier wohnen, ist das ein Vorteil, den man im Alltag schnell schätzt.

Vom Vorraum aus gehen auch die beiden Zimmer ab. Das kleinere mit knapp 11 m² ist ein ruhiger Platz zum Arbeiten, Lernen oder als Gästezimmer. Das größere mit gut 14 m² ist das Schlafzimmer und hat einen eigenen Ausgang auf den Balkon.

Am Ende des Vorraums öffnet sich das Wohnzimmer. Mit über 26 m² und zwei Fenstern ist es groß genug für Sofa, Esstisch und einen Abend mit Freunden. Die Küche liegt direkt daneben. Sie wurde 2024 neu eingebaut und ist mit Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug und Kühlschrank ausgestattet. Sie ist kompakt, öffnet sich aber über eine Durchreiche mit Holzbrett zum Wohnzimmer. Wer kocht, bleibt Teil des Geschehens, und das Brett dient morgens als kleine Frühstückstheke.

In allen Wohnräumen liegt Parkett, Bad und WC sind gefliest. Geheizt wird mit Fernwärme, der Boiler im Bad wurde 2021 erneuert. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den Jahren **2023/2024 saniert**. Besonders hervorzuheben sind die **neue Küche aus dem Jahr 2024** sowie der **2021 erneuerte Boiler im Badezimmer**. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Sanierungsarbeiten am Gebäude

Im Jahr 2023 wurden umfangreiche Arbeiten am Gebäude durchgeführt. Dazu zählen die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer, des Stiegenhauses und des Kellers. Zusätzlich wurden die Allgemeinflächen modernisiert und optisch aufgewertet.

Ihr Investment mit Zukunft

Eine gepflegte, modernisierte Anlegerwohnung mit Balkon, laufenden Mieteinnahmen und zentraler Grazer Lage. Die bereits durchgeführten Investitionen in Wohnung und Gebäude sorgen für geringe zukünftige Instandhaltungsaufwendungen und machen diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage.

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
8	3. OG	50,77	2,59	145.000,00 €	3,40 %	Neuer Boiler im Bad (2021) 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