Attraktive Anlegerchance im Herzen von Graz: Langfristig vermietete Eigentumswohnung mit 3,48 % Rendite – provisionsfrei!



Objektnummer: 300093

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	173,98 €
Heizkosten:	59,15 €
USt.:	29,23 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

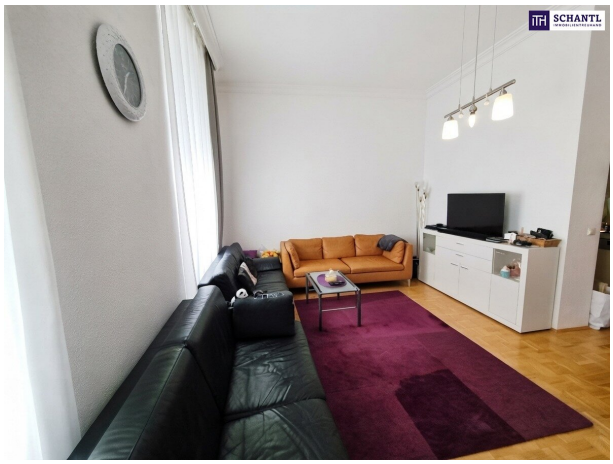
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286

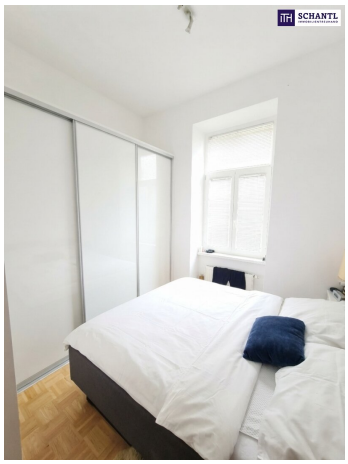
Gerne stehe ich Ihnen ermin zur Verfügung.














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 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

Attraktive Anlegerchance im Herzen von Graz: Langfristig vermietete Eigentumswohnung mit 3,48 % Rendite – provisionsfrei!

Sichern Sie sich eine wertbeständige Kapitalanlage in zentraler Grazer Lage! Diese gepflegte Anlegerwohnung ist seit 2001 unbefristet vermietet und erzielt laufende Mieteinnahmen in Höhe von € 536,46 monatlich. Mit einer attraktiven Rendite von 3,48 % bietet sie ideale Voraussetzungen für Anleger, die auf langfristige Erträge und nachhaltigen Werterhalt setzen. Provisionsfrei für den Käufer!

Willkommen bei Ihrer nächsten Kapitalanlage!

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihren sehr guten Erhaltungszustand sowie ihre großzügige Wohnfläche von **69,59 m²**. Dank des langjährigen Mietverhältnisses und der bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen am Gebäude stellt diese Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit im Herzen von Graz dar.

5 Facts auf einen Blick

- Wohnfläche: **69,59 m²**
- **Seit 2001 unbefristet vermietet**
- Monatliche Mieteinnahmen: **€ 536,46**
- **Rendite: 3,48 %**
- **Provisionsfrei für den Käufer**

10 Highlights dieser Immobilie

- Langjähriges und stabiles Mietverhältnis seit 2001

- Monatliche Mieteinnahmen von **€ 536,46**
- Sofortige Erträge ab dem ersten Tag
- Attraktive Rendite von **3,48 %**
- Zentrale Lage im Herzen von Graz
- Sehr gepflegter Wohnungszustand
- Nachhaltige Vermietbarkeit durch gefragten Wohnstandort
- Solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive
- Fernwärmeanschluss für eine effiziente Wärmeversorgung
- Umfassend saniertes Wohngebäude

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet beste Voraussetzungen für eine weiterhin nachhaltige Vermietung. Die großzügige Wohnfläche und die attraktive Stadtlage sorgen für eine hohe Wohnqualität und machen die Immobilie zu einer langfristig interessanten Kapitalanlage. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme und gewährleistet eine effiziente sowie wirtschaftliche Wärmeversorgung.

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.

Ihr Investment mit Zukunft

Diese Anlegerwohnung vereint eine zentrale Grazer Lage, einen sehr guten Erhaltungszustand, ein seit über 25 Jahren bestehendes Mietverhältnis sowie attraktive laufende Mieteinnahmen. Eine ideale Gelegenheit für Anleger, die auf Sicherheit, Kontinuität und nachhaltige Wertentwicklung setzen.

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