Kalvariengürtel, 8020 Graz – entkernte 32,34 m² Wohnung als Investment-Chance



Objektnummer: 7772/1266

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	32,34 m²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	79.000,00 €
Betriebskosten:	73,60 €
USt.:	7,36 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


















3.66 m
2.75 m
5.27 m
1.93 m
1.96 m
1.27 m
5.47 m
3.66 m
2.76 m
6.72 m

Objektbeschreibung

Diese Wohnung im begehrten Kalvarienbergviertel ist bereits vollständig entkernt und somit sofort sanierungsbereit – ohne aufwändigen Abriss, ohne böse Überraschungen hinter alten Wänden. Wer schnell und planbar kalkulieren will, bekommt hier eine saubere Ausgangsbasis.

Eckdaten

- Wohnfläche: 32,34 m²
- Zustand: unsaniert, vollständig entkernt (Rohbauzustand)
- Lage: Kalvarienberggürtel, Graz

Warum sich diese Wohnung lohnt:

Kleine, kompakte Einheiten in dieser Größenordnung sind in Graz stark nachgefragt – bei Studierenden, Berufseinsteigern und Kapitalanlegern gleichermaßen. Die Lage am Kalvarienberggürtel punktet mit guter Anbindung, urbanem Flair und Nähe zu Universität und Innenstadt. Da die Wohnung bereits entkernt ist, lässt sich der Sanierungsaufwand präzise kalkulieren und zügig umsetzen – ein klarer Vorteil für alle, die kurzfristig sanieren und wieder verkaufen möchten. Kurze Sanierungszeit, überschaubares Budget, hohe Nachfrage nach Kleinwohnungen: die Grundlage für eine attraktive Marge beim Weiterverkauf.

Die Pädagogische Hochschule ist mit dem Rad in rund 5 Minuten erreichbar, die FH Joanneum in knapp 10. Ein Standort, der bei Studierenden und Lehrenden entsprechend gefragt ist.

Jetzt selbst einziehen, später vermieten

Diese Wohnung eignet sich nicht nur für Anleger, sondern ebenso als Startwohnung für Singles, Paare und Studierende, die nach Graz ziehen. Der Grundriss und die Größe passen genau zu dieser Lebensphase: kompakt, gut aufgeteilt und mit überschaubaren Betriebskosten.

Der entscheidende Vorteil liegt darin, was danach kommt. Wer sich in einigen Jahren vergrößert, muss nicht verkaufen: Die Wohnung lässt sich anschließend hervorragend vermieten – und zwar genau in jenem Segment, auf das wir uns spezialisiert haben. Aus der eigenen Wohnung wird so eine Anlage, die weiter Ertrag bringt, während Sie andernorts

wohnen.

Statt Miete zu zahlen, bauen Sie ab dem ersten Monat eigenes Vermögen auf. Und die Lage am Kalvariengürtel – zentrumsnah, gut angebunden, mit Nahversorgung in Gehweite – bleibt langfristig gefragt, sowohl bei Mietern als auch bei künftigen Käufern.

Die gezeigten Fotos zeigen den Ist-Zustand der Wohnung. Diese wird komplett entkernt und in diesem sanierungsbedürftigen Rohzustand an den neuen Eigentümer übergeben.

Hinweis: Auf der Wohnung ist noch ein Sanierungsdarlehen von ca. € 5.500,– offen, das vom Käufer übernommen oder abgelöst werden kann.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap