Langfristig Miete, solide Rendite – provisionsfrei



Objektnummer: 300095

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,77 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	147,24 €
Heizkosten:	43,15 €
USt.:	23,35 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

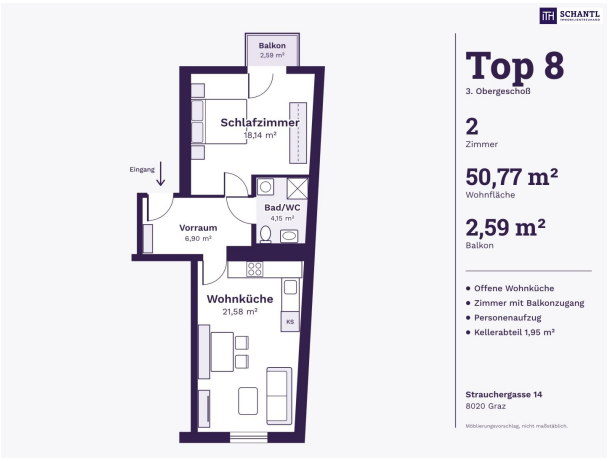


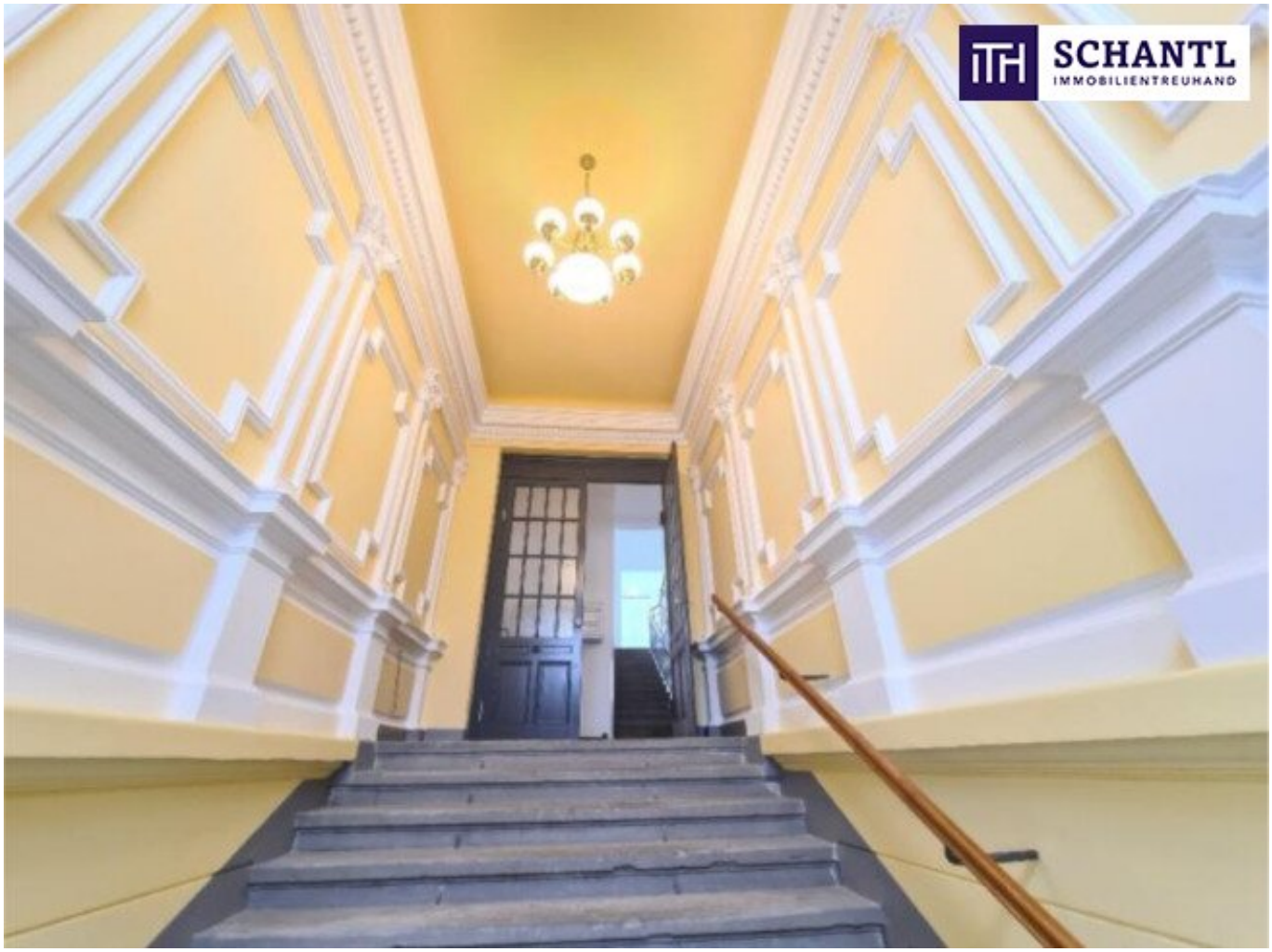
Benjamin Kaan

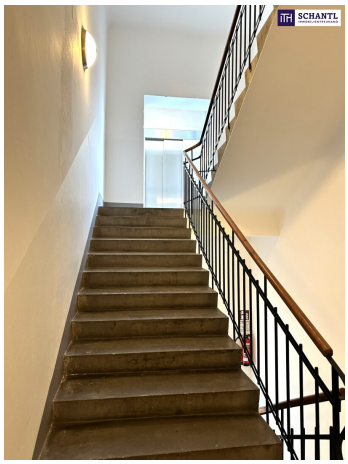
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz





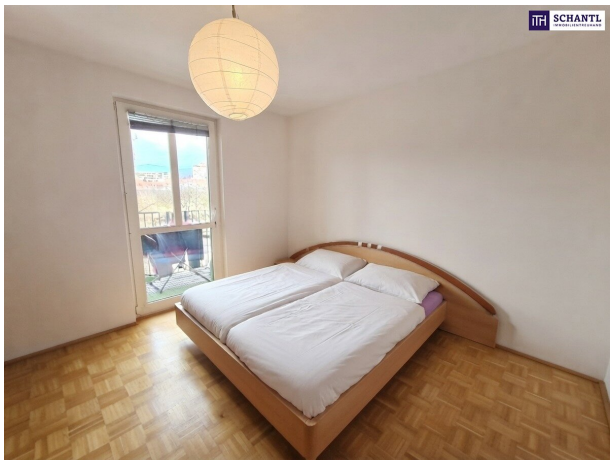

Balkon
2,59 m²
Schlafzimmer
18,14 m²
Eingang
Bad/WC
4,15 m²
Vorraum
6,90 m²
Wohnküche
21,58 m²
KS
Top 8
3. Obergeschoß
2
Zimmer
50,77 m²
Wohnfläche
2,59 m²
Balkon
• Offene Wohnküche
• Zimmer mit Balkonzugang
• Personenaufzug
• Kellerabteil 1,95 m²
Strauchergasse 14
8020 Graz
Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich.





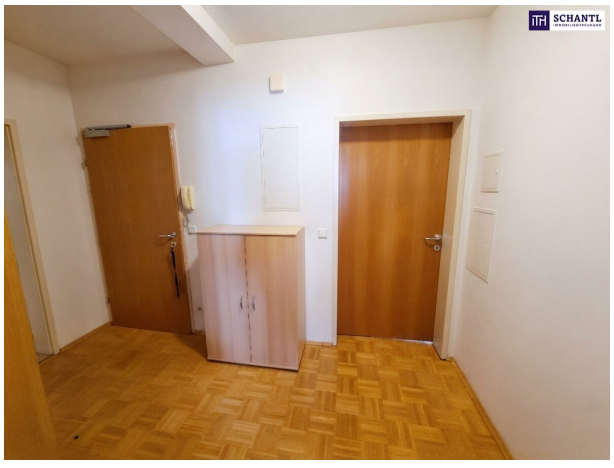






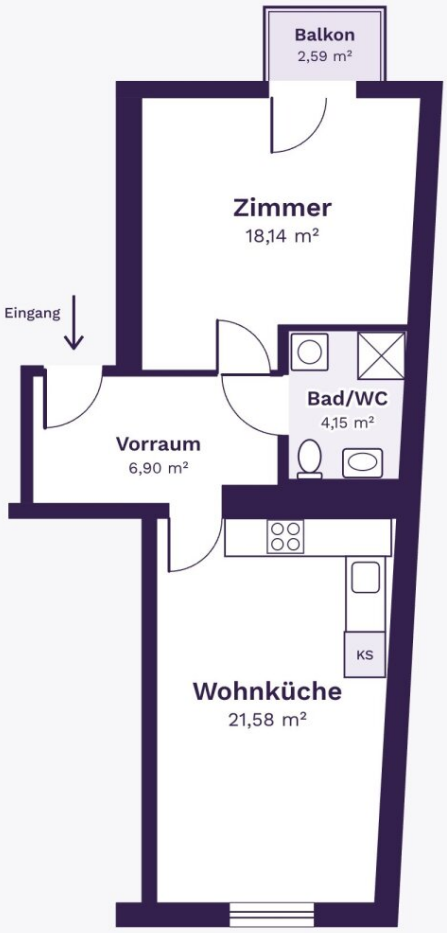







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer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



Top 8

3. Obergeschoß

2
Zimmer

50,77 m²
Wohnfläche

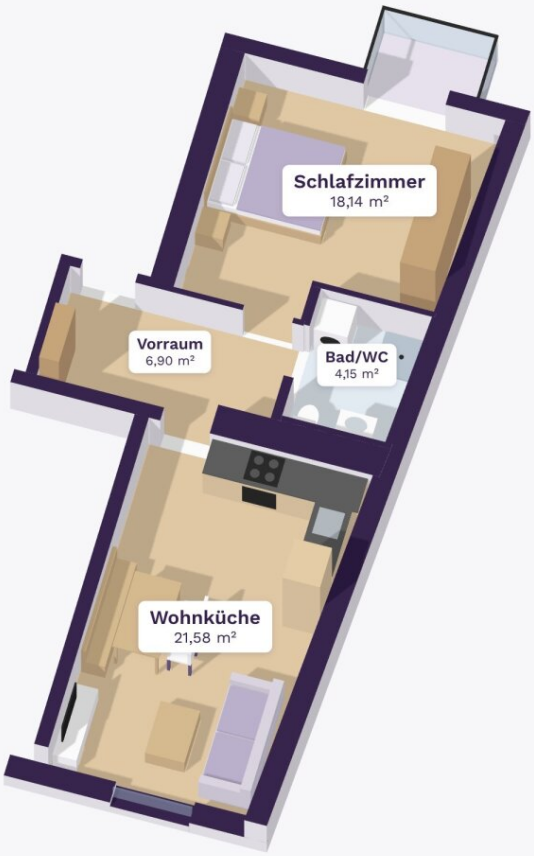
2,59 m²
Balkon

- Offene Wohnküche
- Zimmer mit Balkonzugang
- Personenaufzug
- Kellerabteil 1,95 m²

Strauchergasse 14
8020 Graz

Schematische Darstellung auf Basis Plan 2014.
Flächen lt. Nutzwertgutachten, Abweichungen möglich.

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Top 8

3. Obergeschoß

2
Zimmer

50,77 m²
Wohnfläche

2,59 m²
Balkon

- Offene Wohnküche
- Zimmer mit Balkonzugang
- Personenaufzug
- Kellerabteil 1,95 m²

Strauchergasse 14
8020 Graz

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.

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

Langfristig Miete, solide Rendite – provisionsfrei

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Grazer Lage! Diese gepflegte Anlegerwohnung im 3. Obergeschoss ist seit 2006 unbefristet vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von € 411,35. Mit einer Rendite von 3,40 % bietet sie eine interessante Investitionsmöglichkeit für Anleger, die auf langfristige und stabile Erträge setzen.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von 50,77 m²** sowie einen **Balkon mit 2,59 m²** und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Facts auf einen Blick

- Wohnfläche: **50,77 m²**
- Balkon: **2,59 m²**
- Monatliche Mieteinnahmen: **€ 411,35**
- Rendite: **3,40 %**
- **Provisionsfrei für den Käufer**

Highlights dieser Immobilie

- Seit **2006 unbefristet vermietet**
- Laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag
- Attraktive Rendite von **3,40 %**

- Sehr guter Erhaltungszustand
- Balkon mit **2,59 m²**
- Gefragte Wohnlage im Grazer Stadtgebiet
- Solide Kapitalanlage mit langfristigem Mietverhältnis
- Fernwärmeheizung für effiziente Wärmeversorgung
- Gebäude umfassend saniert
- Provisionsfrei für den Käufer

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet beste Voraussetzungen für eine weiterhin nachhaltige Vermietung. Die kompakte und gut nutzbare Wohnfläche sowie der Balkon sorgen für eine attraktive Wohnqualität. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

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 vermietete Anlegerwohnung vereint eine attraktive Rendite, langfristig gesicherte Mieteinnahmen und eine zentrale Grazer Lage. Dank des sehr guten Zustands der Wohnung sowie der umfassenden Sanierung des Gebäudes bietet sich hier eine

interessante Gelegenheit für Anleger, die auf nachhaltige Wertentwicklung und stabile Erträge 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