Investieren mit Substanz: Modernes Zinshaus in ausgezeichnetem Zustand in Graz-Eggenberg



Objektnummer: 300882

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vinzenzgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	622,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.196,27 €

Infos zu Preis:

zzgl. aliquoter USt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



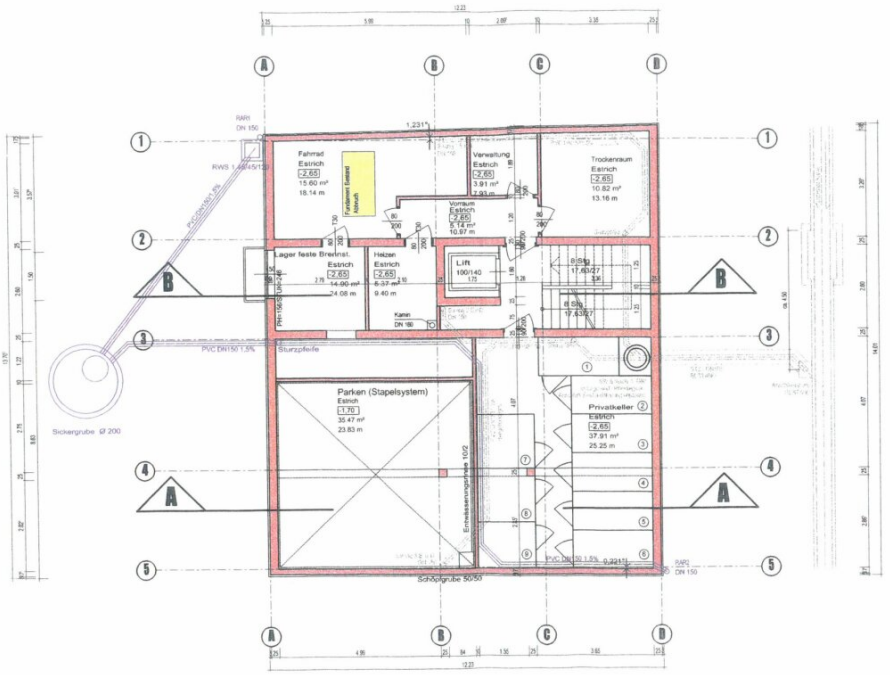
Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

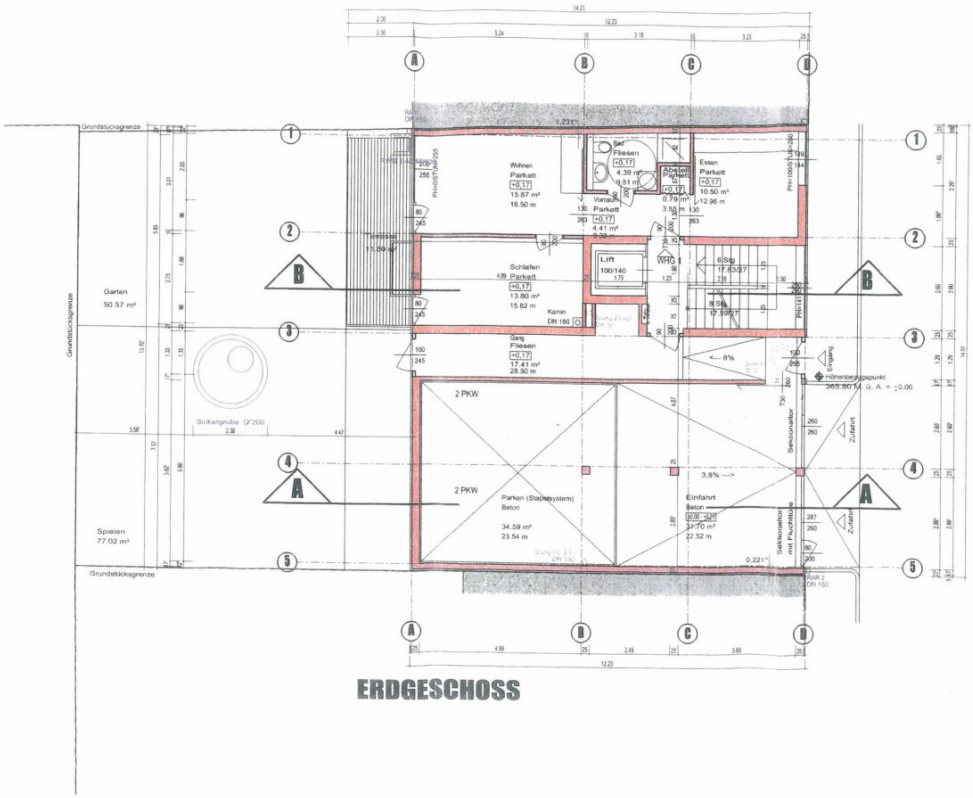




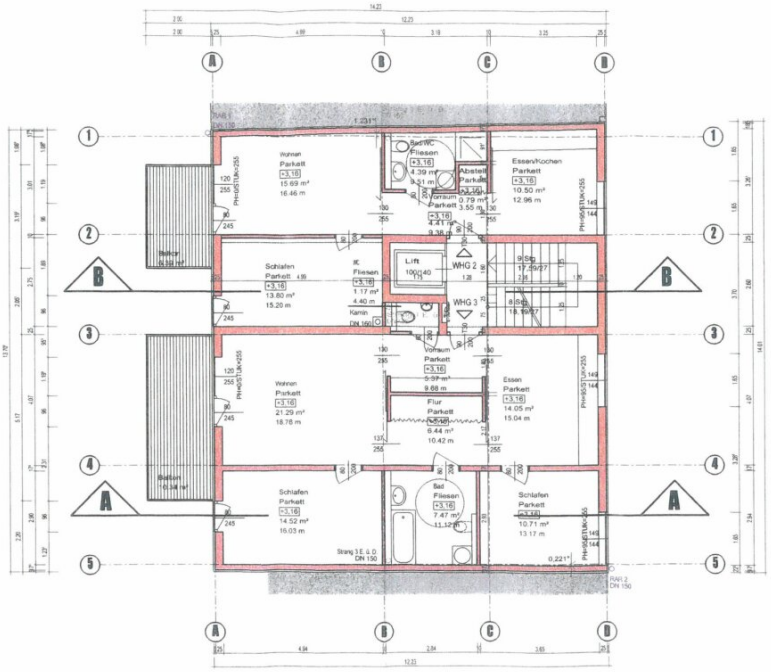




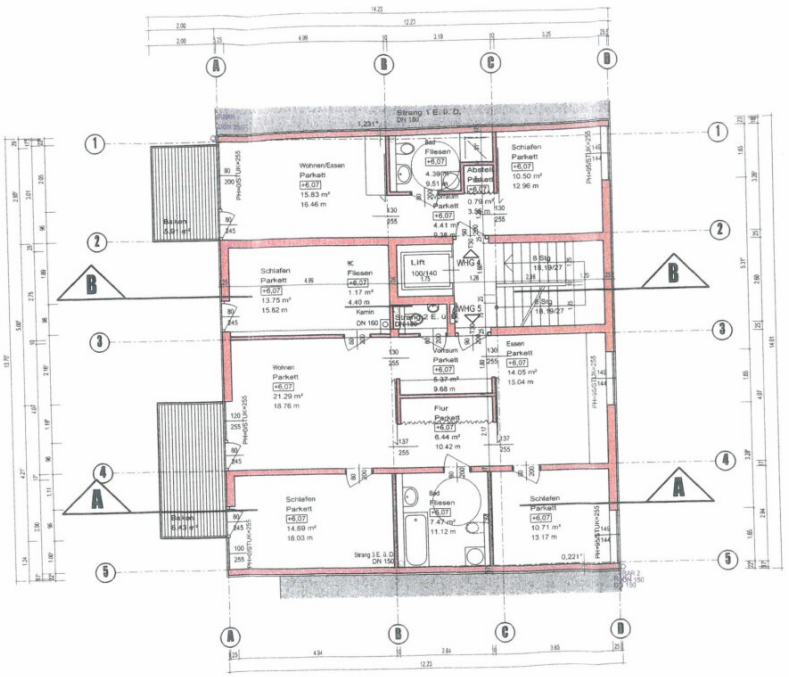
KELLERGESCHOSS



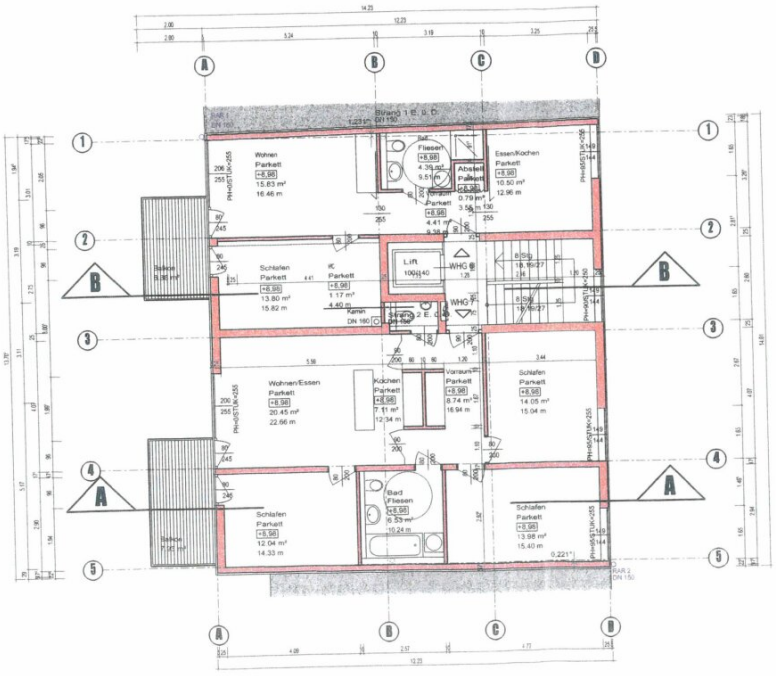
ERDGESCHOSS



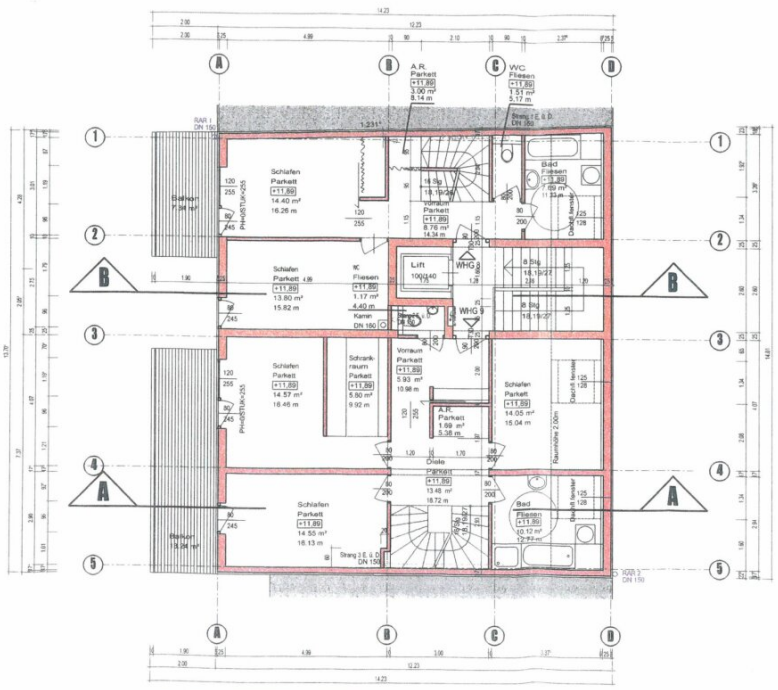
1.OBERGESCHOSS



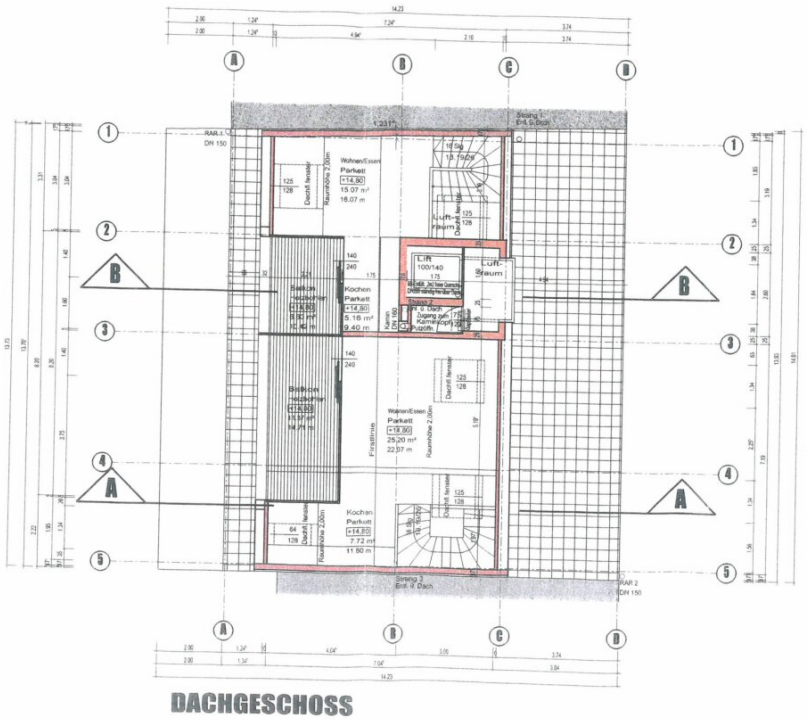
2.OBERGESCHOSS



3.OBERGESCHOSS



4.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI 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

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

Objektbeschreibung

Investieren mit Substanz: Modernes Zinshaus in ausgezeichnetem Zustand in Graz-Eggenberg

Dieses gepflegte Mehrparteienwohnhaus präsentiert sich als vielseitiges Investmentobjekt in etablierter Grazer Stadtlage. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude umfasst insgesamt **neun Wohneinheiten** mit einer Netto-Raumfläche von **622,60 m²** sowie **zwei Garagenstellplätze**. Die Erschließung erfolgt komfortabel über ein zentrales Stiegenhaus und einen Lift.

Das Raumangebot erstreckt sich vom Kellergeschoß über das Erdgeschoß und vier Obergeschoße bis in das ausgebaute Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich eine Wohnung, in den darüberliegenden Regelgeschoßen sind weitere kompakte und größere Einheiten angeordnet. Zwei großzügige Maisonettewohnungen erstrecken sich über das 4. Obergeschoß und das Dachgeschoß. Die Wohnungsgrößen reichen laut aktueller gutachterlicher Stellungnahme von rund **49,60 m² bis 112,00 m²** und sprechen damit unterschiedliche Mietergruppen an.

Besonders hervorzuheben ist, dass sämtliche Wohneinheiten über eine eigene Freifläche in Form eines Gartens, Balkons oder einer Loggia verfügen. Zusätzlich steht im Innenhof eine allgemeine Gartenfläche zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch wohnungsbezogene Kellerflächen sowie allgemeine Nebenräume, darunter Fahrrad-, Trocken- und Technikbereiche.

Auf einen Blick

- **Objektart:** Mehrparteienwohnhaus beziehungsweise Zinshaus
- **Baujahr:** 2007/2008
- **Grundstücksfläche:** 312 m²
- **Netto-Raumfläche:** 622,60 m²
- **Wohneinheiten:** 9

- **Wohnungsgrößen:** ca. 49,60 m² bis 112,00 m²
- **Garagenstellplätze:** 2
- **Geschoße:** Keller, Erdgeschoß, 1. bis 4. Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- **Erschließung:** Stiegenhaus und Lift
- **Bauweise:** Massive Konstruktion mit Ziegelaußenwänden und Stahlbetondecken
- **Freiflächen:** Garten, Balkone beziehungsweise Loggien
- **Nebenflächen:** Kellerabteile sowie Fahrrad-, Trocken- und Technikräume
- **Widmung:** Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsdichte 0,6 bis 1,4

Highlights

- **Etablierter Wohnstandort** im dynamischen Grazer Bezirk Eggenberg
- **Attraktiver Wohnungsmix** für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Mietergruppen
- **Jede Wohnung mit eigener Freifläche** als wertbeständiges Vermietungsmerkmal
- **Zwei großzügige Maisonettewohnungen** als besondere Einheiten im obersten Gebäudebereich
- **Lift über mehrere Geschoße** für zusätzlichen Wohn- und Nutzungskomfort

- **Laufende Mieterträge** als Grundlage für ein klassisches Zinshausinvestment
- **Nähe zur FH JOANNEUM und zur BULME** mit einem großen potenziellen Mieterkreis
- **Sehr gute Wohnlage** gemäß gutachterlicher Einschätzung vom März 2026
- **Gute Drittverwertbarkeit** aufgrund der Lage, Wohnungsgrößen und unterschiedlichen Kaufpreissegmente der Einzelobjekte
- **Langfristige strategische Flexibilität** durch die Möglichkeit einer künftigen Einzelverwertung nach entsprechender rechtlicher und technischer Vorbereitung

Renditepotenzial

Auf Basis der Vorschreibungsliste für Juli 2026 belaufen sich die derzeitigen Nettoerträge aus Hauptmietzinsen, Küchenmieten sowie den Entgelten für die beiden Garagenstellplätze auf insgesamt rund **EUR 5.691,20 monatlich**. Daraus ergibt sich ein hochgerechneter Jahresnettoertrag von rund **EUR 68.294,40**.

Bezogen auf den Kaufpreis von **EUR 1.990.000,00** errechnet sich daraus eine unverbindliche **Bruttorendite von rund 3,43 % p. a.**

Die Berechnung basiert auf den Vorschreibungen für Juli 2026 und dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Nicht berücksichtigt sind insbesondere nicht umlagefähige Bewirtschaftungs-, Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Finanzierungs- und Erwerbsnebenkosten sowie mögliche Leerstände oder künftige Veränderungen der Miet- und Ertragssituation. Die Angaben stellen keine Ertragsgarantie sowie keine steuerliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beratung dar.

***Hinweis: Bei der Erstellung dieses Inserats wurde KI unterstützend eingesetzt.*

Worauf noch warten?

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!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap