Investment mit Substanz: Vermietete Eigentumswohnung in bester Grazer Wohnlage



Objektnummer: 300890

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.062,50 €

Provisionsangabe:

14.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047





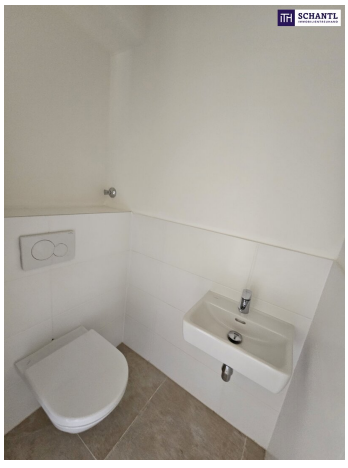




















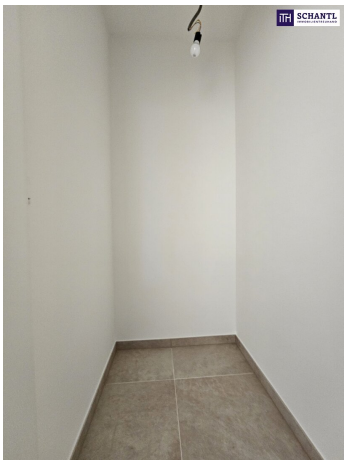



Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer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














Balkon
F: 2,52 m²
Zimmer
10,32 m²
WC
2,44 m²
Zimmer
10,29 m²
VR
5,40 m²
AR
1,45 m²
Flur
7,13 m²
Bad
5,15 m²
Zimmer
14,00 m²
Küche/Essen
21,30 m²
Zimmer
17,48 m²
Loggia
F: 5,76 m²

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

In Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierung, Versicherung und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

In Kooperation mit

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

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

VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.

FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47

Objektbeschreibung

Investment mit Substanz: Vermietete Eigentumswohnung in bester Grazer Wohnlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Stadt, die nicht nur für ihre beeindruckende Architektur und kulturelle Vielfalt bekannt ist, sondern auch für ihren hohen Lebensstandard. Diese traumhafte Wohnung in der begehrten Lage von 8010 Graz bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können.

Mit einer großzügigen **Fläche von 96 m²** und **fünf lichtdurchfluteten Zimmern** ist diese vollsanierte Wohnung. Sie befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem **Personenaufzug** erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon sowie die Loggia, wo Sie entspannte Stunden im Freien genießen können – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Frühstücke an sonnigen Tagen. Die stilvolle Innenausstattung überzeugt mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett, was für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Das **Badezimmer mit Fenster** bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine angenehme Belüftung durch die mechanische Be- und Entlüftung. Zudem sind die Toiletten separat, was zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste schafft.

Die Wohnung wird durch eine moderne **Fernwärmeheizung beheizt,** die für eine effiziente und umweltfreundliche Wärme sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus, Straßenbahn oder der Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell zu Ihrem Ziel. Doch auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und eine höhere Schule. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf in der Nähe haben.

Hervorragend saniert – Diese Wohnung erstrahlt in neuem Glanz!

Raumaufteilung:

- **Bad:** 5,15 m²

- **Vorraum:** 5,40

- **Flur**: 7,13 m²
- **WC:** 2,44 m²
- **Abstellraum:** 1,45 m²
- **Essen / Kochen:** 21,30 m²
- **Zimmer:** 17,48 m²
- **Zimmer 1:** 14,00 m²
- **Zimmer 2:** 10,29 m²
- **Zimmer 3:** 10,32 m²
- **Balkon:** 2,52 m²
- **Loggia:** 5,76 m²

Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrswege schnell erreichbar.

8. **Kleiner, aber feiner Balkon** – Ideal für entspannte Momente im Freien.

10. **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe** – Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

12. **Aufzug vorhanden** – Bequemer Zugang zur Wohnung

14. **Ruhige Wohnlage** – Angenehmes und entspanntes Wohnen abseits vom Trubel.

16. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und zeitgemäße Gestaltung.

18. **Optimal für Familien oder Paare** – Perfekte Größe und Aufteilung für verschiedenste Lebenssituationen.

20. **Attraktive Wohngegend** – Kombination aus Stadtnähe und angenehmem Wohnumfeld.

Attraktive Investmentchance in Graz

Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich ideal als Anlegerwohnung.

Das bestehende Mietverhältnis läuft seit 01.04.2025 und ist **bis 31.03.2029 befristet**. Für Anleger bietet sich damit der **Vorteil einer bereits bestehenden Vermietung mit laufenden, planbaren Mieteinnahmen über mehrere Jahre**. Eine neuerliche Mietersuche unmittelbar nach dem Erwerb ist somit nicht erforderlich.

Für nur **390.000 €** haben Sie die Möglichkeit, in eine **hochwertige Wohnimmobilie** in einer der begehrtesten Städte Österreichs zu investieren. Diese exklusive Gelegenheit vereint **erstklassige Lage, hohe Wertbeständigkeit und hervorragendes Mietpotenzial**.

Nutzen Sie diese **einmalige Chance**, Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen – **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Investments!

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 http://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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap