GARTENGLÜCK MIT STARKEM GESAMTPAKET!
Vermietete 4-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon, Eigengarten und drei Kellerabteilen in Graz-Wetzelsdorf



Objektnummer: 300839

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaddäus-Stammel-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,06 m²
Gesamtfläche:	94,98 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	156,80 m²
Keller:	33,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,71 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	299.999,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz



























Graz, Thaddäus- Stammel- Straße 64
Erdgeschoß

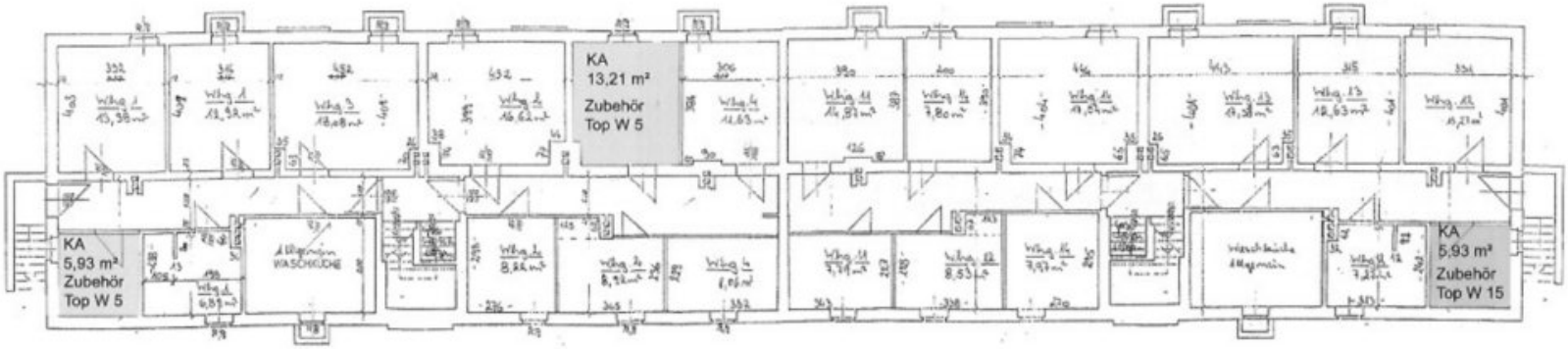


Par. SV.:

Pl. Nr.: 2 (als Grundlage für die Nutzwertfestsetzung)

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Graz, Thaddäus- Stammel- Straße 64,66
Kellergeschoß



Par. SV.:

Pl. Nr.: 1 (als Grundlage für die Nutzwertfestsetzung)

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

GARTENGLÜCK MIT STARKEM GESAMTPAKET! Vermietete 4-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon, Eigengarten und drei Kellerabteilen in Graz-Wetzelsdorf

Eine Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen, großzügigen Freiflächen und langfristiger Perspektive!

Diese bereits seit Dezember 2019 vermietete Eigentumswohnung im Grazer Westen vereint eine durchdachte Raumaufteilung, ein außergewöhnliches Freiflächenangebot und laufende Mieteinnahmen. Auf rund 81 m² Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer sowie ein großzügiger Balkon mit rund 14 m² und ein zugeordneter Garten mit beeindruckenden 157 m².

Die Wohnung befindet sich in einer überschaubaren Wohnanlage und bietet mit vier Zimmern, einer Küche mit angrenzender Speis, einem Badezimmer, einem separaten WC sowie zusätzlichen Abstellmöglichkeiten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei zugeordnete Kellerabteile mit einer Gesamtfläche von rund 33,8 m² bieten darüber hinaus außergewöhnlich großzügige Lager- und Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit Gartenhaus, der mitten im städtischen Umfeld zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeit bietet. Der Balkon rundet das attraktive Freiflächenangebot ab.

Auch die Wohnanlage selbst wurde in den vergangenen Jahren laufend saniert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung von Fenstern und Türen, Dämmmaßnahmen sowie die Sanierung der Kanalanlage.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, umfangreichen Nebenflächen, bestehendem Mietverhältnis und ausgezeichneter Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für langfristig orientierte Anleger.

Fakten auf einen Blick

- Ca. 81,06 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Ca. 13,92 m² Balkon
- Ca. 156,80 m² zugeordneter Garten

- Gartenhaus mit ca. 5 m² Grundfläche
- Küche mit angrenzender Speis
- Badezimmer mit Fenster und separates WC
- Gas-Etagenheizung
- Kaufpreis: € 299.999,–

Highlights

- Bestehendes Mietverhältnis seit Dezember 2019
- Laufende monatliche Hauptmietzinseinnahmen von rund € 1.000,– inklusive Keller
- Rechnerische Bruttorendite von ca. 4 % p. a.
- Außergewöhnlich großzügiges Freiflächenangebot
- Vielseitig nutzbarer Grundriss
- Umfangreiche zusätzliche Lager- und Abstellflächen
- Laufend sanierte Wohnanlage
- Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Gefragtes Wohnumfeld im Grazer Westen

Raumaufteilung

- Vorraum
- Vier Zimmer
- Küche
- Speis

- Badezimmer
- Separates WC
- Kammer
- Balkon

INVESTIEREN MIT PERSPEKTIVE – Ihre Rendite auf einen Blick

Die Wohnung ist seit Dezember 2019 vermietet. Der monatliche Hauptmietzins wurde mit 1. Mai 2026 angepasst.

- Hauptmietzins Wohnung: € 949,88 monatlich
- Hauptmietzins Keller: € 50,84 monatlich
- Gesamter Hauptmietzins: € 1.000,72 monatlich
- Jährlicher Hauptmietzins: € 12.008,64
- Betriebskostenakonto: € 180,00 monatlich
- Monatliche Gesamtvorschreibung: € 1.180,72

Bei einem Kaufpreis von € 299.999,– ergibt sich eine rechnerische **Bruttorendite von rund 4 % p. a**.

Die angeführte Bruttorendite errechnet sich aus dem jährlichen Hauptmietzins inklusive Keller im Verhältnis zum Kaufpreis. Kaufnebenkosten, Steuern, Finanzierungskosten, Rücklagen, Instandhaltungsaufwendungen sowie sonstige Kosten bleiben unberücksichtigt. Die Renditeangabe stellt keine Ertragsgarantie dar.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die in eine bereits vermietete Immobilie mit großzügigen Freiflächen und langfristiger Perspektive investieren möchten.

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!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <3.250m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap