



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140405

erstellt am : 28.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 476000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 180.4m<sup>2</sup>

**Attraktives Investmentpaket ? Drei renditestarke Wohnungen in gefragter Grazer Lage - Sichern Sie sich eine erstklassige Kapitalanlage mit drei vermieteten Immobilien mit 3,75 % Rendite!**



**Attraktives Investmentpaket ? Drei renditestarke Wohnungen in gefragter Grazer Lage - Sichern Sie sich eine erstklassige Kapitalanlage mit drei vermieteten Immobilien mit 3,75 % Rendite!**

Dieses exklusive Immobilienpaket umfasst drei bestens vermietete Wohnungen in einer begehrten Wohngegend von Graz. Mit einer Gesamtfläche von ca. 180,40 m<sup>2</sup> bieten diese Objekte eine lukrative Möglichkeit für Investoren, die auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung setzen. Die solide Mieterstruktur sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen dieses Investment

besonders attraktiv.

#### Lagebeschreibung

Diese Wohnungen befinden sich in einem dynamischen Wohnviertel im Westen von Graz, das sich durch seine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem sorgt die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel für kurze Wege ins Stadtzentrum und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben urbanem Komfort profitieren Mieter von nahegelegenen Erholungsflächen und Grünanlagen. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind ebenfalls leicht erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für langfristige Mieter macht.

#### Fakten zum Anlagepaket

Gesamtwohnfläche von ca. 180,40 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten

Alle Wohnungen sind vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen

Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für effizientes Wohnen

Gesamtbetriebskosten von nur ca. ? 291,-- netto monatlich

Sehr guter Zustand, keine offenen Sanierungsthemen

#### Gründe für dieses Investment

Drei separate Wohneinheiten für maximale Flexibilität und Risikostreuung

Gesicherte Mieteinnahmen durch bestehende Mietverträge

Attraktive Mietrendite mit Potenzial für zukünftige Wertsteigerung

Effiziente Beheizung durch moderne Fernwärmeversorgung

Geringe Betriebskosten, die die Nettorendite optimieren

Optimale Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn

Hohe Wohnraumnachfrage in dieser begehrten Lage

Zusätzliche Sicherheit durch Rücklagenbildung

Perfekt für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige und rentable Anlage setzen

## Mietstruktur im Überblick

Top 2: 47,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befristet vermietet bis 31.12.2027, Hauptmietzins ? 428,-- netto p.M.

Top 3: 65,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, langfristig vermietet, monatlicher Hauptmietzins auf Anfrage

Top 5: 67,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in Wohn- und Lagerfläche, unbefristet vermietet, Hauptmietzins ca. ? 573,90 netto p.M.

Dieses Investmentpaket bietet eine seltene Gelegenheit, drei renditestarke Immobilien in ausgezeichneter Lage zu erwerben. Mit stabilen Mieterträgen, einer soliden Grundbucheintragung und einer nachhaltigen Nachfrage nach Wohnraum ist dieses Paket eine sichere und profitable Kapitalanlage.

Nutzen Sie jetzt diese Chance und investieren Sie in eine werthaltige Immobilienanlage mit Zukunft! 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](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

## Eckdaten

Wohnfläche: 180.4m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

hwbwert: 121.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 476000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at