



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140402

erstellt am : 28.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 175000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

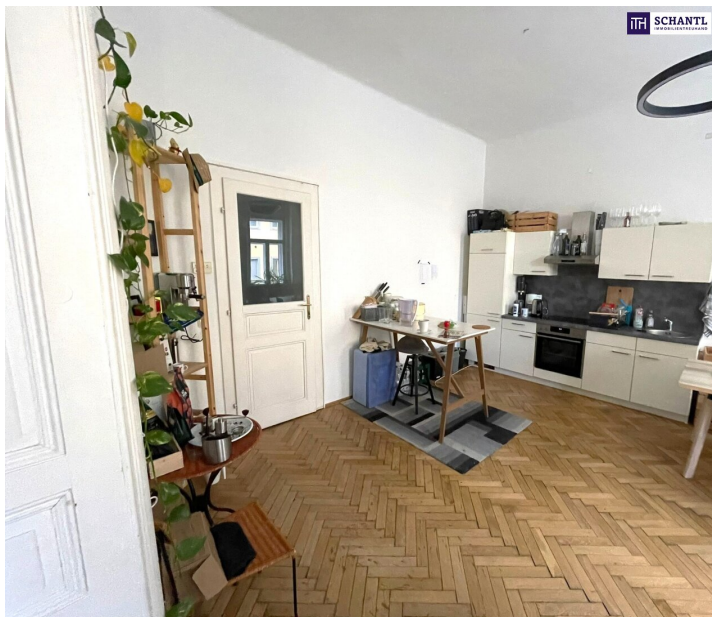
Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 65.5m<sup>2</sup>

## Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial



Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial

Diese großzügige Anlegerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage. Dank der stabilen Mieterstruktur und der zentralen Infrastruktur bietet dieses Objekt eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einem begehrten Wohnviertel im Westen von Graz. Die hervorragende

Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten macht diese Lage besonders attraktiv. Eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für kurze Wege ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben urbanem Komfort profitieren Bewohner von nahegelegenen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und kulturellen Angeboten steigert die Wohnqualität und sichert die langfristige Nachfrage nach Wohnraum.

Facts:

Großzügige Wohnfläche von 65,5 m<sup>2</sup> mit optimaler Raumaufteilung

Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für energieeffizientes Wohnen

Monatliche Betriebskosten von nur ? 117,80 netto

Rücklagenbildung in Höhe von ? 106,64 netto für nachhaltige Werterhaltung

Sehr guter Zustand ? keine offenen Sanierungsthemen

Highlights:

Nachhaltige Mieterstruktur und hohe Wohnraumnachfrage in der Umgebung

Wertbeständigkeit durch zentrale Lage und hochwertige Ausstattung

Effiziente Beheizung durch moderne Zentralheizung mit Fernwärme

Günstige Betriebskosten für eine attraktive Mietrendite

Hohe Lebensqualität durch vielseitige Infrastruktur und Freizeitangebote

Verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Zukunftssichere Investition durch kontinuierliche Stadtentwicklung

Langfristiges Wertsteigerungspotenzial aufgrund der gefragten Wohnlage

Optimal für Kapitalanleger, die eine sichere und stabile Anlage suchen

Diese Wohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit für Investoren dar, die in eine bestens erhaltene und strategisch gelegene Immobilie investieren möchten. Die Kombination aus Lage, Zustand und stabilen Betriebskosten macht sie zu einer lohnenden Kapitalanlage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Investment für Ihre 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: 65.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

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: 175000€

Nebenkosten: 117.8€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

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