



Inserat ID: 230306

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 225570€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 79.92m²

TOP-Anlegerwohnung in Grazer Bestlage mit Altmietern ? hohes Entwicklungspotenzial bei Bestandsfreiheit!



TOP-Anlegerwohnung in Grazer Bestlage mit Altmietern ? hohes Entwicklungspotenzial bei Bestandsfreiheit!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Graz (8010). Die Einheit befindet sich im Hochparterre / 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und umfasst rund 79 m² Wohnfläche.

Die Wohnung ist aktuell vermietet (Altmietern) und eignet sich ideal als strategisches Investment mit klarer Perspektive: Neben laufenden Einnahmen bietet sich insbesondere bei zukünftiger

Bestandsfreiheit ein erhebliches Potenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung durch umfassende Sanierung und Modernisierung.

Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet die Möglichkeit, die Wohnung auf ein zeitgemäßes Wohnniveau zu heben und dadurch eine deutliche Marktwertsteigerung zu realisieren. Die funktionale Raumaufteilung bildet dafür die ideale Grundlage.

Raumaufteilung

Vorraum: 7,44 m²

Abstellraum: 1,83 m²

WC: 1,41 m²

Badezimmer: 6,03 m²

Kochen/Essen: 12,01 m²

Wohnen: 25,03 m²

Zimmer 1: 13,68 m²

Zimmer 2: 12,49 m²

Balkon / Loggia

Kellerabteil

Lage

Die Immobilie befindet sich in absoluter Toplage nahe der Grazer Innenstadt. Der Schlossberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Universitäten, Schulen und öffentlichem Verkehr sorgt für eine konstant hohe Nachfrage und langfristige Wertstabilität.

Diese Lage zählt zu den gefragtesten Wohngebieten in Graz.

Facts zur Immobilie

Wohnfläche: ca. 79 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: Hochparterre / 1. OG

Mietstatus: vermietet (Altmietler)

Zustand: sanierungsbedürftig ? hohe Wertreserve

Highlights im Überblick

Attraktives Anlageobjekt mit bestehendem Mietverhältnis

Großes Wertsteigerungspotenzial bei Bestandsfreiheit

Ideale Basis für hochwertige Sanierung und Neuverwertung

Großzügiger Wohnbereich mit guter Raumstruktur

Balkon / Loggia als zusätzlicher Wohnkomfort

Zentrale Premiümlage (8010 Graz)

Nähe zur Innenstadt / Altstadt

Sehr gute Vermietbarkeit und nachhaltige Nachfrage

Top-Infrastruktur ? alles fußläufig erreichbar

Langfristig stabiles Investment mit Entwicklungsperspektive

BILDER IM INSERAT:

Die im Inserat verwendeten Bilder stammen aus einer exakt gleich aufgeteilten Wohnung im selben Gebäude. Der Zustand ist fast identisch.

Fazit

Diese Immobilie bietet Investoren eine durchdachte Kombination aus laufenden Einnahmen und klarer Wertsteigerungsstrategie. Insbesondere bei zukünftiger Bestandsfreiheit eröffnet sich ein attraktives Potenzial zur Neupositionierung und deutlichen Werthebung in einer der besten Lagen

von Graz.

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

Eckdaten

Wohnfläche: 79.92m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 33m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 225570€

Nebenkosten: 216.58€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at