



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 129636

erstellt am : 18.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 239000€

Straße: Rosenhaingasse

8010 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

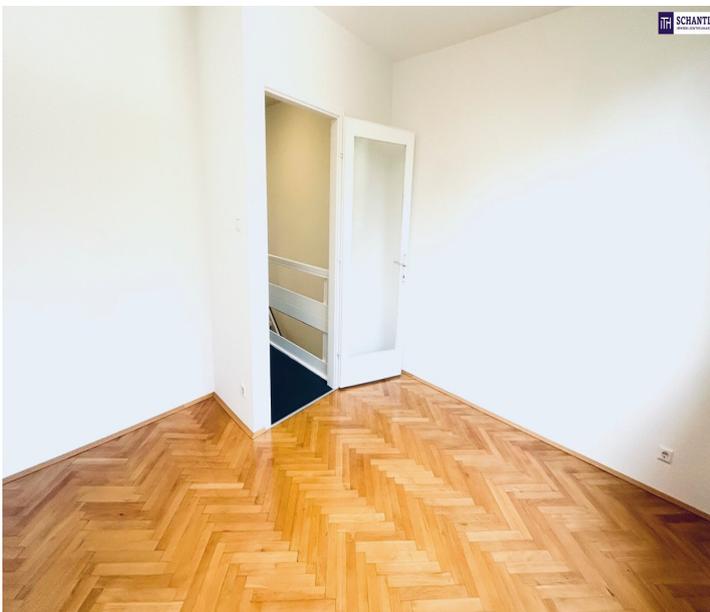
Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 71m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 73.44m<sup>2</sup>

**VERPASSEN SIE DIESE CHANCE BESSER NICHT!**  
**Sanierte Maisonette am gefragten Rosenhain - Stadt +**  
**Ruhe und Erholung! Die Kombi ist unschlagbar!**  
**JETZT TERMIN VEREINBAREN!**



**VERPASSEN SIE DIESE CHANCE BESSER NICHT! Sanierte Maisonette am gefragten Rosenhain - Stadt + Ruhe und Erholung! Die Kombi ist unschlagbar! JETZT TERMIN VEREINBAREN!**

Diese frisch renovierte Maisonette in absoluter TOP-Lage von Graz ist eine seltene Gelegenheit für Anleger, die eine stabile und attraktive Rendite anstreben. Mit 3 perfekt geschnittenen Zimmern auf

71 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch ein hohes Wertsteigerungspotenzial durch die zentrale Lage in der Rosenhaingasse. Bereits befristet vermietet, sichern Sie sich von Anfang an regelmäßige Einnahmen ? eine Investition mit sofortigem Ertrag! Die ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zur Grazer Innenstadt und das hohe Mietinteresse machen diese Kapitalanlage zur perfekten Wahl für Anleger. Setzen Sie auf Sicherheit und Zukunft: Mit dieser Immobilie investieren Sie in eine der begehrtesten Lagen von Graz.

Fakten zur Wohnung:

Lage: Rosenhaingasse 5-7, 8010 Graz ? Eine der besten Lagen direkt neben der KF-Uni Graz, ideal für Studenten und Berufstätige.

Wohnfläche: Ca. 71 m<sup>2</sup>, inklusive eines charmanten Balkons/Loggias, der den Wohnraum bereichert.

Aktuelle Miete: Befristet Vermietet an Studierende für ? 526,12 netto bis zum 31.10.2026, somit ist Potenzial gegeben.

Räume: 3 getrennt begehbare und lichtdurchflutete Räume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Renovierung: Innen komplett renoviert im Jahr 2023 ? die Wohnung wirkt dadurch äußerst gepflegt und einladend.

Geplante Sanierung: In den nächsten Jahren ist eine umfassende Sanierung der Fenster und Fassade geplant, unterstützt durch Förderungen und die Aufnahme eines WEG-Darlehens.

Highlights für Investoren:

Exzellente Lage: Grazer Rosenhaingasse ? ein absoluter Hotspot mit exzellenter Anbindung an das Stadtzentrum.

Hervorragendes Renditepotenzial: Ideal für Kapitalanleger mit hohem Ertragspotenzial durch Mietnachfrage in der Umgebung.

Sofortige Mieteinnahmen: Die Wohnung ist befristet vermietet bis 2026 ? garantiert regelmäßige Einkünfte ab dem ersten Tag.

Frisch renoviert: Modernisierte, gepflegte 3-Zimmer-Maisonette in einem gut erhaltenen Neubau mit zeitgemäßer Ausstattung.

Perfekte Raumaufteilung: Auf 71 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung großzügige, helle Zimmer mit optimaler Nutzung des Raums.

Top-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe ? ideal für den urbanen Lifestyle.

Grüne Umgebung: Nahegelegene Parks und Grünflächen bieten eine hohe Lebensqualität und Erholungswert.

Wertsteigerungspotenzial: Durch die exklusive Lage und fortlaufende Entwicklungen in Graz wird eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie erwartet.

Vielseitig nutzbar ? Ideal für Singles, Paare, WGs oder als Familienwohnung in zentraler Lage.

Sicheres Investment in Grazer Bestlage ? Hohe Nachfrage und konstant steigende Mietpreise.

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!

[www.schantl-ith.at](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 &lt;250m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt;Schulen Schule &lt;750m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;1.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;750m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;750m Polizei &lt;1.250m Verkehr Bus &lt;250m Straßenbahn  
&lt;750m Autobahnanschluss &lt;6.000m Bahnhof &lt;1.500m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 71m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 73.44m<sup>2</sup>  
  
Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie  
Heizungsart: Zentral  
Befuerung: Fern,  
hwbwert: 111.4m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Dm<sup>2</sup>  
fgeewert: 1.81m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 239000€  
Nebenkosten: 160.84€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus  
Nachname: Kronabitter  
Tel.: +436642540410  
E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at