



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158488

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 303m<sup>2</sup>

Grundfläche: 202m<sup>2</sup>

**TOP-INVESTMENT! Zwischen City und Bahnhof ? wo  
Ihre Rendite ein Zuhause findet! Zinshaus mit 8  
Wohneinheiten in Top-Lage!**



**TOP-DEAL! Zwischen City und Bahnhof ? wo Ihre Rendite ein Zuhause findet! Zinshaus mit 8  
Wohneinheiten in Top-Lage!**  
6 Highlights, die begeistern

Top-Lage zwischen Hauptbahnhof & Citypark ? beste Vermietbarkeit durch hervorragende

Infrastruktur und Frequenzlage

8 vollwertige Wohneinheiten mit Potenzial ? perfekt für langfristige Mietmodelle oder renditestarke Kurzzeitvermietung

Laufend saniert ? hohe Räume, ruhiger Gartenhof, Balkone mit Schlossbergblick

Stetige Instandhaltung & aktuelle Maßnahmen ? Fassadensanierung, neue Kellerfenster, frisch gestrichenes Stiegenhaus

Schlüsselfertige Kapitalanlage mit Aufwertungschancen

Super-Niedrige Betriebskosten!

? 10 Fakten für Ihre Investmententscheidung

8 Einheiten mit Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 202 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 303 m<sup>2</sup>

Voll unterkellert mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Untergeschoss

Baujahr: ca. 1950 ? gepflegte Substanz mit Charakter

Heizung: Öl-Zentralheizung

Energiekennzahlen: HWB (SK) 77 | fGEE 1,53

Ruhiger Innenhof-Garten: ca. 68 m<sup>2</sup>, grün & idyllisch

Vollwärmeschutz & Schallschutz sorgen für Wohnqualität

Straßenseitige Fassadensanierung inkl. Kellerfenster in finaler Ausführung

? Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Die Nachfrage nach kleinen, zentral gelegenen Wohneinheiten steigt stetig ? insbesondere bei Studierenden, Berufspendlern und Touristen. Hier profitieren Sie von laufenden Mieteinnahmen und langfristigem Wertzuwachs, während das Haus bereits über solide Grundstrukturen verfügt und dennoch Potential für moderne Aufwertung bietet.

Innenstadtnähe, ruhiger Garten, teils mit Schlossbergblick ? dieses Objekt ist die perfekte Mischung aus Substanz und Lage.

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

Grundfläche: 202m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 303m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 77.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.53m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

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