



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140404

erstellt am : 28.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 298000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 112.7m<sup>2</sup>

**Attraktives Anlagepaket ? Zwei vermietete  
Wohnungen in gefragter Grazer Lage - Investieren Sie  
in eine sichere Zukunft mit zwei renditestarken  
Immobilien mit 3,7 % Rendite!**



**Attraktives Anlagepaket ? Zwei vermietete Wohnungen in gefragter Grazer Lage - Investieren Sie in eine sichere Zukunft mit zwei renditestarken Immobilien mit 3,7 % Rendite!**

Dieses attraktive Immobilienpaket umfasst zwei bestens vermietete Wohnungen in einer begehrten Wohngegend von Graz. Beide Objekte überzeugen durch eine optimale Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine solide Mieterstruktur. Die zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur macht diese Investition besonders wertbeständig und zukunftssicher.

## Lagebeschreibung

Die Wohnungen befinden sich in einem beliebten Wohnviertel im Westen von Graz. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen sorgt für einen hohen Wohnkomfort. Eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht kurze Wege ins Stadtzentrum sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben dem urbanen Flair profitieren Bewohner von nahegelegenen Parks und Erholungsflächen. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind schnell erreichbar, was die Lage für Mieter besonders attraktiv macht.

## Facts zum Anlagepaket

Gesamtwohnfläche von 112,7 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Wohnungen

Beide Wohnungen sind vermietet und erwirtschaften stabile Mieteinnahmen

Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für energieeffizientes Wohnen

Gesamtbetriebskosten von nur EUR 205,20 netto monatlich

Sehr guter Zustand ? keine offenen Sanierungsthemen

## Gründe für dieses Investment

Zwei separate Wohneinheiten für maximale Flexibilität und Risikostreuung

Nachhaltige Mieterstruktur mit laufenden Mietverträgen

Attraktive Mietrendite und langfristige Wertsteigerung

Effiziente Beheizung durch moderne Zentralheizung mit Fernwärme

Geringe laufende Kosten für eine hohe Nettorendite

Verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Hohe Lebensqualität durch vielseitige Infrastruktur und Freizeitangebote

Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage bleibt langfristig hoch

Ideal für Kapitalanleger, die ein sicheres und stabiles Investment suchen

## Mietstruktur im Überblick

Wohnung 1: 47,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befristeter Mietvertrag bis 31.12.2027, monatlicher Hauptmietzins netto EUR 428

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

Dieses Anlagepaket stellt eine seltene Gelegenheit dar, zwei vermietete Immobilien in einer gefragten Wohnlage von Graz zu erwerben. Dank stabiler Mietverhältnisse und eines hervorragenden Zustands bieten diese Wohnungen eine attraktive Rendite mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in ein solides Immobilienpaket 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: 112.7m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

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: 298000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: [patrick.hrauda@schantl-ith.at](mailto:patrick.hrauda@schantl-ith.at)