



Inserat ID: 220856

erstellt am : 29.04.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 398000€

Straße: Pestalozzistraße

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 152m²

Nachhaltiges Investment in der Grazer City ? unbefristet vermieteter Altbauklassiker



Nachhaltiges Investment in der Grazer City ? unbefristet vermieteter Altbauklassiker

Solche Altbaujuwelen kommen in Graz nur äußerst selten auf den Markt. Dieses Objekt verbindet den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbaus mit einer Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv ist. Eine Wohnung, die nicht nur optisch beeindruckt, sondern auch langfristig Wert und Stabilität verspricht: Etwa 152 m² Wohnfläche, rechtlich auf zwei Tops aufgeteilt, verbinden sich hier zu einem großzügigen Gesamtbild, das den klassischen

Charakter der Gründerzeit in bemerkenswerter Authentizität erhält.

Schon beim Eintreten zeigen sich die Besonderheiten: 3,42m Raumhöhe, Tafelparkett in schönem Erhaltungszustand und hohe Doppelflügeltüren, wie man sie nur aus dieser Bauzeit kennt. Die Wohnung bietet insgesamt fünf große Zimmer, darunter der charaktervolle blaue Salon und der orange Salon, die heute sowohl atmosphärisch als auch funktional echte Besonderheiten darstellen. Ein Feuerplatz setzt einen zusätzlichen Akzent und verleiht dem Wohnbereich eine angenehme, klassische Stimmung.

Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das historische Gesamtbild ein und ist direkt mit einem Badezimmer mit Badewanne verbunden. Ergänzend dazu gibt es einen Speis, ein Vorzimmer sowie ein separates WC im Vorhaus. Ein kleiner Balkon zum Innenhof schafft einen ruhigen, privaten Rückzugsort. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss; ein Lift ist vorhanden. Beheizt wird mittels Gas, die Gastherme befindet sich innerhalb der Wohnung.

Die Wohnung ist seit Jahrzehnten unbefristet vermietet, was sie aufgrund der Lage und Substanz zu einer besonders stabilen und langfristig vielversprechenden Anlage macht. Genau in der Grazer Innenstadt entwickeln sich Objekte dieser Bauart verlässlich sowohl im Substanzwert als auch in der Nachfrage. Für Anleger*innen, die auf Beständigkeit setzen oder perspektivisch für Kinder bzw. die nächste Generation vorsorgen möchten, ist diese Konstellation ideal.

WICHTIG: Aufgrund des bestehenden unbefristeten Mietverhältnisses ist eine Eigennutzung derzeit ausgeschlossen und erst nach Beendigung des Bestandsverhältnisses möglich. Die Wohnung eignet sich daher ausschließlich als langfristige, sachwertorientierte Kapitalanlage.

Ein zusätzlicher Vorteil:

Die Einheit kann bei Bedarf mit der benachbarten Wohnung zu einer großen Altbauetage verbunden werden – eine seltene Chance in dieser Lage!

Weitere Details zur Vermietungssituation, Rendite, Ablauf etc. besprechen wir gerne persönlich. Zudem steht auch ein digitaler Fotorundgang zur Verfügung. Eine Besichtigung ist bei ernsthaftem Interesse vorgesehen und bildet den Abschluss der gesamten Prüfphase.

Die Mietrendite beträgt (Annahme Vermietung innerhalb der Kleinunternehmerregelung - brutto) ca. 2,68 % p.a.

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. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m
Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.750m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 152m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 101.5m²

hwbklassse: Dm²

fgeewert: 3.03m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 398000€

Nebenkosten: 234.31€

Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

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