



Inserat ID: 230304

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 265740€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

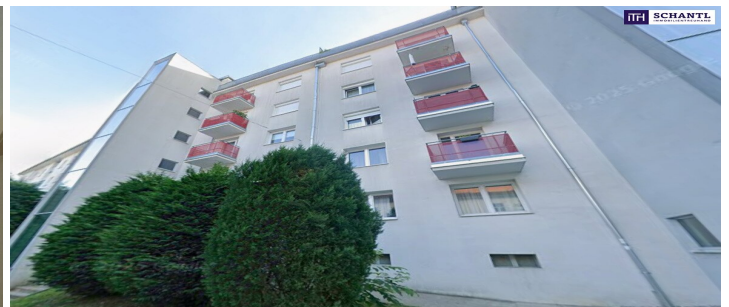
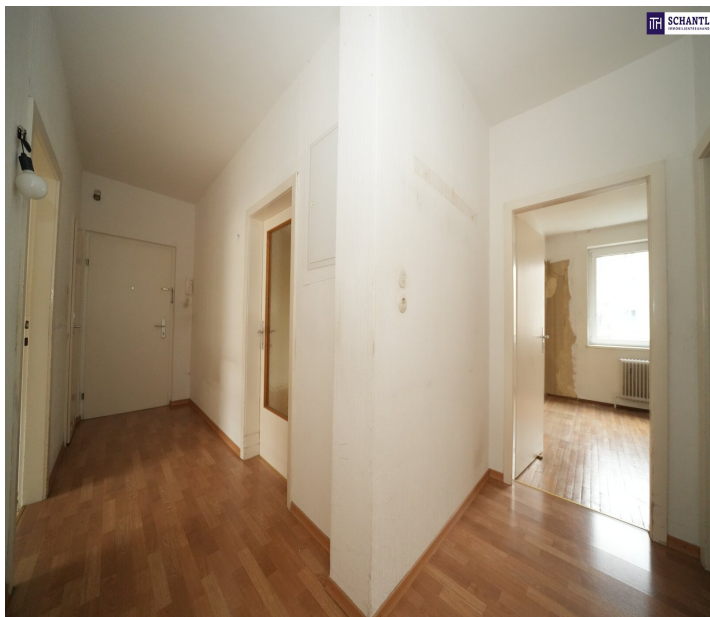
Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 99.56m²

BESTE LAGE IN GRAZ! Großzügige Anlegerwohnung mit Altmietern in Grazer Bestlage ? attraktives Entwicklungspotenzial!



Großzügige Anlegerwohnung mit Altmietern in Grazer Bestlage ? attraktives Entwicklungspotenzial!
Zum Verkauf steht eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Grazer Innenstadtlage (8010) mit einer Wohnfläche von rund 99,56 m².

Die Wohnung ist aktuell vermietet (Altmietern) und bietet Anlegern eine ideale Kombination aus laufenden Einnahmen und einer klaren Exit- bzw. Entwicklungsstrategie: Insbesondere bei zukünftiger Bestandsfreiheit eröffnet sich ein erhebliches Potenzial zur umfassenden Sanierung und nachhaltigen Wertsteigerung.

Der sanierungsbedürftige Zustand ermöglicht eine individuelle Neugestaltung auf zeitgemäßem

Wohnniveau. Dank der großzügigen Raumstruktur, der separaten Zimmer und der vorhandenen Freiflächen bietet sich die perfekte Grundlage für eine hochwertige Adaptierung mit deutlicher Aufwertung im Marktvergleich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in absoluter Premiurlage in 8010 Graz, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Der Schlossberg sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Universitäten, Schulen und öffentlichem Verkehr sorgt für eine konstant hohe Nachfrage ? sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Diese Lage zählt zu den wertstabilsten und gefragtesten Wohngebieten der Stadt.

Facts zur Immobilie

Wohnfläche: ca. 99,56 m²

Zimmer: 4 (ideal für flexible Nutzungskonzepte)

Mietstatus: vermietet (Altmietler)

Freiflächen: Loggia (5,02 m²) + Balkon (2,30 m²)

Zustand: sanierungsbedürftig ? hohe Entwicklungsreserve

Highlights im Überblick

- Anlegerobjekt mit klarer Wertsteigerungsstrategie
- Hohes Potenzial bei zukünftiger Bestandsfreiheit
- Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung mit optimaler Grundstruktur
- Sehr gute Vermietbarkeit und nachhaltige Nachfrage
- Loggia und Balkon als attraktive Zusatzflächen
- Sanierungsbedürftiger Zustand = Chance zur Werthebung
- Premiurlage in Graz (8010)
- Nur wenige Minuten zur Innenstadt und Altstadt
- Nähe zum Schlossberg und Grünflächen
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Bilder im Inserat:

Die im Inserat verwendeten Bilder stellen eine geräumte Wohnung im selben Gebäude in einem vergleichbaren Zustand dar.

Fazit

Diese Immobilie richtet sich gezielt an Investoren mit Weitblick: Neben stabilen Mieteinnahmen bietet sie insbesondere bei zukünftiger Bestandsfreiheit ein erhebliches Potenzial zur Wertsteigerung durch hochwertige Sanierung. Eine seltene Gelegenheit, ein großflächiges Objekt in Toplage von Graz strategisch weiterzuentwickeln.

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: 99.56m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 33m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 265740€

Nebenkosten: 269.81€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

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