

Inserat ID: 210528

erstellt am : 18.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 175000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

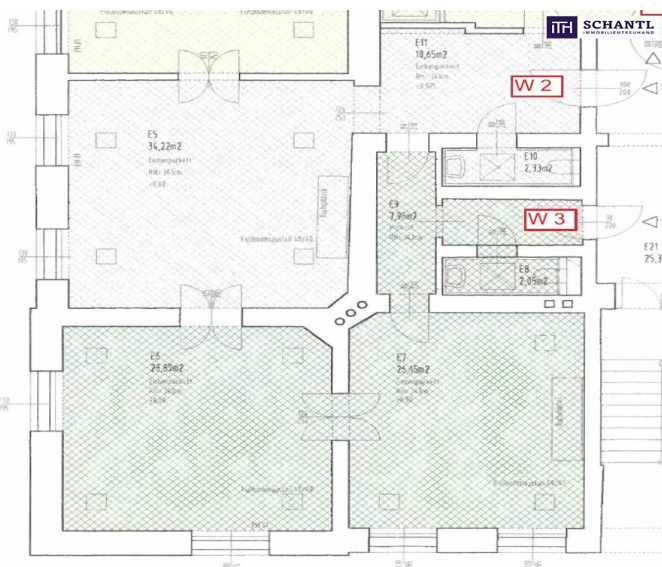
Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 65.5m<sup>2</sup>

## Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial! Gleich anfragen!



**Ihre Träume - unser Fokus!**

**Vertrauen, das sich lohnt!**

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

[schantl-ith.at](mailto:schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

---

**Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.**

<p><b>VERMÖGENSAUFBAU</b> Smart investieren, Zukunft gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien inkl.</li> <li>• Immobilienbewertung</li> <li>• Immobilienbeteiligungen</li> <li>• Vorsorgewohnung</li> <li>• Investmentfonds</li> <li>• Bauherrenmodelle</li> <li>• Unternehmensbeteiligungen</li> <li>• Edelmetalle</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p><b>VERSICHERUNGEN</b> Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditversicherungen</li> <li>• Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> <li>• Kranken- / Gesundheitsvers.</li> <li>• Unfallversicherungen</li> <li>• Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>• Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>• Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p><b>FINANZIERUNG</b> Ihre Pläne, unsere Lösungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsberatung</li> <li>• Klassische Finanzierungen</li> <li>• Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>• Leasing - KFZ- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>• Immobilienleasing</li> <li>• Privatfinanzierungen</li> <li>• Umschuldungen</li> <li>• uvm.</li> </ul>
--	--	--

Office Wien: Passauer Platz 6, 1010 Wien, T: +43 664 307 00 09, E: office@invest.com  
 Office Graz: Müssendorferstr. 71a, 8041 Graz, T: +43 664 541 10 47, E: office@schantl-ith.at

Hochwertige Anlegerwohnung in aufstrebender Grazer Lage - Ihr Investment in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial! Gleich anfragen!

Diese großzügige Anlegerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage. Dank der stabilen Mieterstruktur und der zentralen Infrastruktur bietet dieses Objekt eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Hier geht's zum 3D-Rundgang

## Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einem begehrten Wohnviertel im Westen von Graz. Die hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten macht diese Lage besonders attraktiv. Eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für kurze Wege ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben urbanem Komfort profitieren Bewohner von nahegelegenen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und kulturellen Angeboten steigert die Wohnqualität und sichert die langfristige Nachfrage nach Wohnraum.

## Facts:

Großzügige Wohnfläche von 65,5 m<sup>2</sup> mit optimaler Raumaufteilung

Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für energieeffizientes Wohnen

Monatliche Betriebskosten von nur ? 117,80 netto

Rücklagenbildung in Höhe von ? 106,64 netto für nachhaltige Werterhaltung

Sehr guter Zustand ? keine offenen Sanierungsthemen

## Highlights:

Nachhaltige Mieterstruktur und hohe Wohnraumnachfrage in der Umgebung

Wertbeständigkeit durch zentrale Lage und hochwertige Ausstattung

Effiziente Beheizung durch moderne Zentralheizung mit Fernwärme

Günstige Betriebskosten für eine attraktive Mietrendite

Hohe Lebensqualität durch vielseitige Infrastruktur und Freizeitangebote

Verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Zukunftssichere Investition durch kontinuierliche Stadtentwicklung

Langfristiges Wertsteigerungspotenzial aufgrund der gefragten Wohnlage

Optimal für Kapitalanleger, die eine sichere und stabile Anlage suchen

Diese Wohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit für Investoren dar, die in eine bestens erhaltene und strategisch gelegene Immobilie investieren möchten. Die Kombination aus Lage, Zustand und stabilen Betriebskosten macht sie zu einer lohnenden Kapitalanlage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Investment für Ihre Zukunft.

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert, um Lichtverhältnisse und Raumwirkung bestmöglich darzustellen.

Die Möblierung wurde mittels KI aus den Bildern entfernt. Dadurch können vereinzelt Artefakte oder leicht verschwommene Bereiche an Böden und Wänden entstehen.

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

&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder

&lt;500m Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere

Schule &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;5.000m Bahnhof &lt;500m Flughafen  
&lt;10.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 65.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

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: 175000€

Nebenkosten: 117.8€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

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