

**ERSTKLASSIGE vermietete Neubau-Balkonwohnung in
sehr zentraler Lage für Anleger (N76/31)**



Objektnummer: 5971/4661

Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niesenbergergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,33 m ²
Nutzfläche:	46,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	139,40 €
Heizkosten:	42,78 €
USt.:	13,94 €

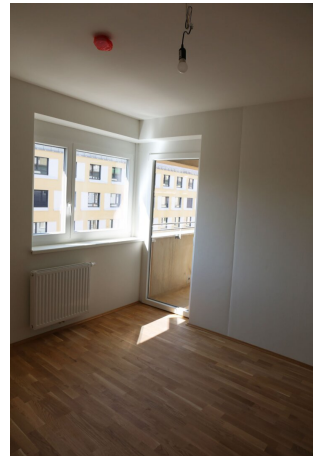
Ihr Ansprechpartner

Anlegerwohnung24.at .

Immotura Consulting GmbH
Grabenstraße 178
8010 Graz

T +43 316 267000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



4. OBERGESCHOSS

TOP 31

44,33 m²

DIELE	3,20 m ²
GANG	2,14 m ²
BAD	5,69 m ²
ZIMMER	13,28 m ²
KÜCHE, ESS - & WOHNZIMMER	18,68 m ²
A.R.	1,34 m ²
LOGGIA	4,14 m ²



2 ZIMMER WOHNUNG



Anlegerwohnung **24**.at

DAS IMMOBILIENPORTAL FÜR ANLEGER



captura
UNTERNEHMENSGRUPPE

Anlegerwohnung **24**.at
FÜR INVESTOREN

STEUERN SPAREN ZUM JAHRESENDE 2024

WUSSTEN SIE,
DASS DIE KOSTEN, DIE DURCH DEN KAUF EINER ANLEGERIMMOBILIE
ENTSTEHEN, NOCH 2024 GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN?

KOSTEN FÜR DIE KREDITFINANZIERUNG UND UMSETZUNG,
WERBUNGSKOSTEN, ABSCHREIBUNG (AfA), ...

DIE ZEIT LÄUFT - NUTZEN SIE DIE LETZTEN WOCHEN IM JAHR,
UM 2024 NOCH VON DER STEUERSPARNIS ZU PROFITIEREN!

JETZT INFORMIEREN & BERATEN LASSEN UNTER
WWW.ANLEGERWOHNUNG24.AT

captura
UNTERNEHMENSGRUPPE

Objektbeschreibung

AB SOFORT!

Investoren aufgepasst: Senken Sie Ihre Steuerlast 2024 durch den Kauf dieser Immobilie, die sofort erhältlich ist! Bestimmte Kosten können noch 2024 steuermindernd abgesetzt werden (Abschreibung, Kosten für Kreditfinanzierung, Werbungskosten, ...). [Hier klicken für nähere Infos.](#)

Umgeben von einer perfekten Infrastruktur befindet sich diese Wohnung inmitten von Graz. Es entsteht ein sofortfertiges Zuhause-Gefühl, welches mit einem abenteuerlichen Spielplatz auch die Herzen der Kleinsten höherschlagen lässt. Abgerundet wird dieses Wohnangebot mit Fahrradabstellplätzen und einem Kellerabteil. Die Wohnung ist aktuell vermietet und somit gibt es sofortige Einnahmen für Anleger!

Der Grazer Hauptbahnhof und eine P+R Fläche befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Dadurch wird ein enormer Vorteil für alle Pendler geschaffen. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen sind nicht nur Pendler, sondern auch Schüler und Studenten mobil. Mit dem GB/BRG/MG Dreihackengasse und der FH Joanneum sind Ausbildungsmöglichkeiten sogar mit Fußwegen erreichbar. Zusätzlich befindet sich die Siemens Ag in nur 550 m Reichweite.

Nicht nur Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Reichweite, zusätzlich kann im SPAR am Hauptbahnhof jeden Tag eingekauft werden. Unweit befindet sich auch das Shopping Center City Park, wenn an nicht regnerischen Tage eine Alternative zum Stadtbummel gefunden werden möchte.

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen Loggia die nach Westen ausgerichtet ist. Die 2-Zimmer-Wohnung hat ein separates Schlafzimmer, eine große Wohnküche, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit WC.

Kaufpreis netto für Anleger.

Eigennutzerpreise auf Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <250m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap