

Attraktive Kapitalanlage Nähe LKH Graz - Vermietete Wohnung mit laufenden Mieteinnahmen!



Hauptraum mit ca 24 m² (virtuell staged)

Objektnummer: 8365/171
Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ragnitzstraße 169
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz, 10. Bez.: Ries
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,48 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,85 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	119.500,00 €
Betriebskosten:	66,01 €
USt.:	8,08 €
Provisionsangabe:	

4.302,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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





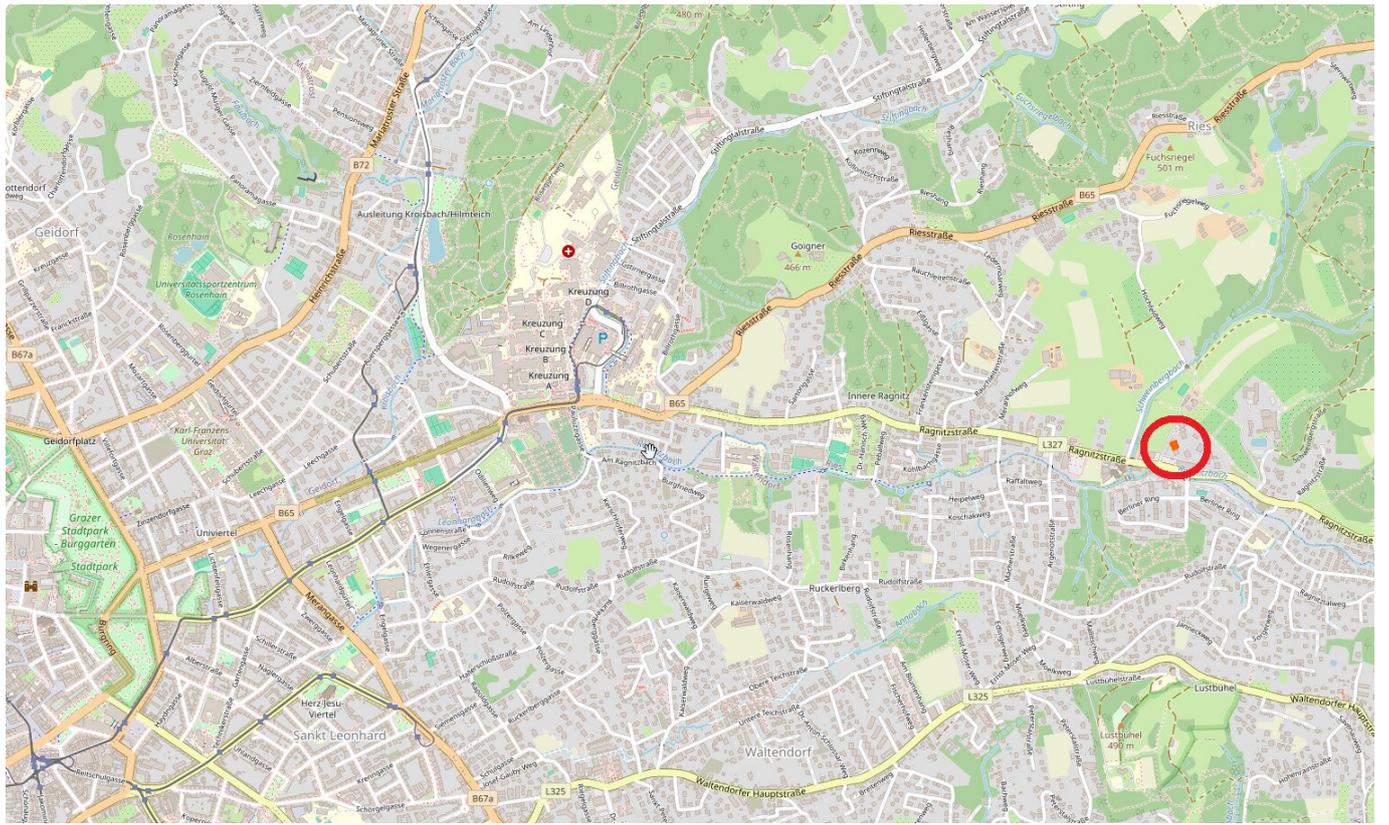


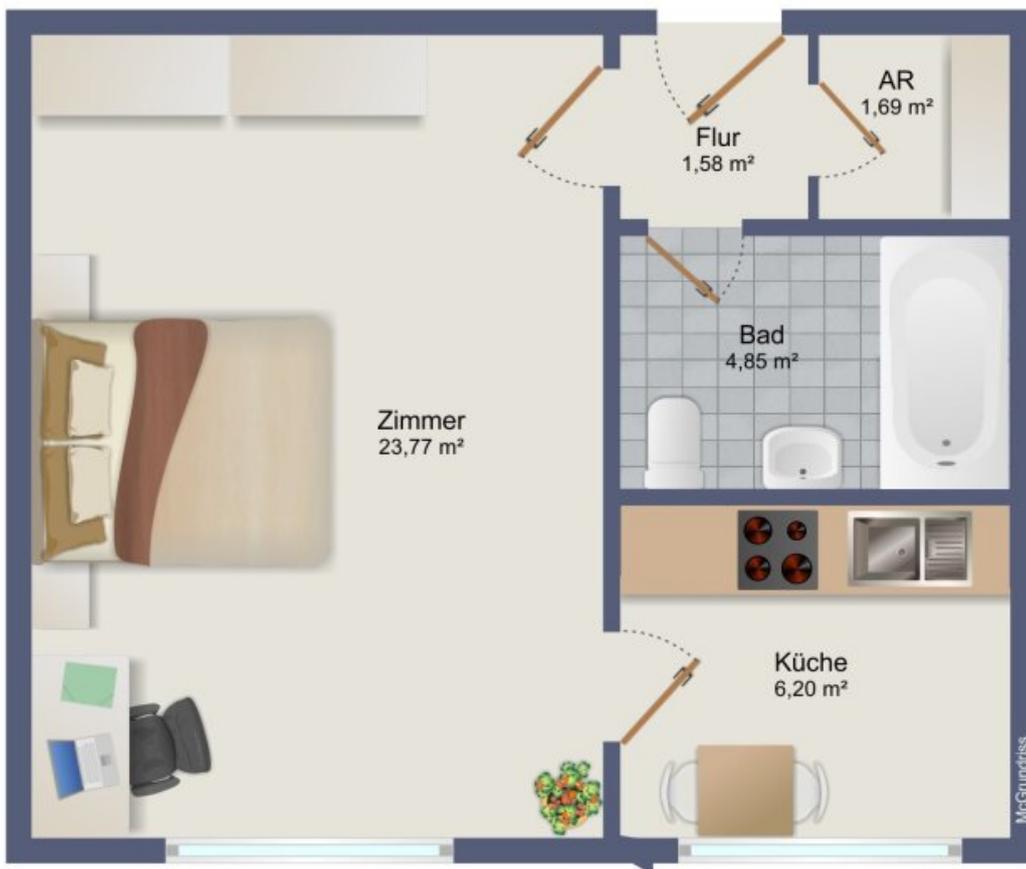












Objektbeschreibung

Lage und Objektbeschreibung:

Die gut geschnittene und **vermietete 1-Zimmer-Wohnung** Top 13 in der Ragnitzstraße 169, **8047 Graz-Ries**, bietet auf ca. **38,48 m² Wohnfläche** eine effiziente Raumaufteilung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses.

Der nicht vorhandene Lift ist von Vorteil und Mitgrund für die **geringen Betriebskosten!**

Das Objekt überzeugt weiters durch verfügbare **Parkplätze**, allgemeine **Grünflächen** und helle **Lichtdurchflutung** der Wohnung.

Mit solider Bausubstanz und **Energieklasse B (HWB 32,85 kWh/m²a)** ist die Wohnung eine zukunftssichere Investition in eine wachsende Region!

Highlights für Investoren:

- **Sofortiger Cashflow:** Erfolgreich vermietet mit einer **Nettomiete inkl. USt von 390,12 €/Monat bzw. 4.681,44 €/Jahr!**
- **Befristeter Mietvertrag:** Der Mietvertrag ist bis Oktober 2027 befristet, was eine planbare und gesicherte Mieteinnahme über die nächsten drei Jahre bietet.
- **Indexierung laufend möglich:** Laut Mietvertrag ist eine Indexierung der Miete vorgesehen, was eine Anpassung der Miete an die Inflation ermöglicht und somit einen Schutz gegen Kaufkraftverlust bietet.
- **Geringer Verwaltungsaufwand:** Heiz- und Stromkosten werden direkt vom Mieter getragen, wodurch der Verwaltungsaufwand minimiert wird.
- **Hausverwaltung:** mit der GWS ist eine namhafte und geschätzte Hausverwaltung mit der Betreuung beauftragt und leistet zuverlässige Dienst
- **Hohe Energieeffizienz:** Dank der Energieklasse B und HWB 32,85 kWh/m²a und einer modernen Bauweise profitieren Investoren von niedrigen Instandhaltungs- und Betriebskosten.

- **Niedrige Betriebskosten:** Betriebskosten und Verwaltungskosten bei lediglich 80,8 €/Monat netto, was 2,10 €/m² netto bedeutet und somit sehr gering!
- **Nachhaltige Vermietbarkeit:** Die gute Lage und funktionale Ausstattung der Wohnung garantieren eine stabile Nachfrage von Mietinteressenten.

Wohnungsdetails:

- **Eingangsbereich:** Ein praktischer Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.
- **Wohnraum:** Großzügiger, lichtdurchfluteter Raum, der vielseitig genutzt werden kann – ideal als kombinierter Wohn- und Schlafbereich.
- **Badezimmer:** Modern und funktional, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen und einem Elektrospeicher für Warmwasser.
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum, der den Mietern eine sinnvolle Erweiterung des Wohnraums bietet.
- **Heizung:** Die Wohnung wird durch eine Elektrospeicherheizung beheizt, was niedrige Betriebskosten gewährleistet und einfach zu verwalten ist.

Wohnanlage:

- **Parkplätze:** Es stehen den Bewohnern freie Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung. Eine Tiefgarage steht optional ergänzend zur Verfügung.
- **Fahrradraum:** Die Wohnanlage verfügt über einen abgesperrten Fahrradraum

- **Wasch- & Trockenraum:** Weiters verfügt die Wohnanlage über Wasch- & Trockengeräte sowie Platz die Wäsche zur Trocknung aufzuhängen.
- **Grünflächen:** Im Außenbereich befinden sich großflächige Wiesenbereiche inklusive Spielmöglichkeiten für Kinder als auch Sitzbänke und Tische.

Standortvorteile:

- **Nähe zum LKH Graz:** Das Landeskrankenhaus Graz, eine der größten und renommiertesten medizinischen Einrichtungen Österreichs, liegt nur 5 Autominuten entfernt. Diese unmittelbare Nähe macht die Wohnung besonders attraktiv für Mitarbeiter des Krankenhauses sowie Medizinstudierende, die an der nahegelegenen Medizinischen Universität Graz studieren. Die stetige Nachfrage aus diesem Umfeld garantiert eine hohe Vermietbarkeit.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Die grüne Umgebung der Ragnitzstraße, inklusive des beliebten Leechwaldes, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Outdoor-Aktivitäten. In nur wenigen Minuten erreicht man den Ragnitzbach, ein beliebtes Ziel für Spaziergänge sowie ein Schwimmbad!
- **Infrastruktur:** Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf ist alles fußläufig erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Eine Bushaltestelle liegt nur 200 Meter von der Wohnung entfernt, mit direkter Verbindung in die Innenstadt und zum LKH Graz.

Zusammenfassung:

Diese gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung in Graz-Ries bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren, die eine nachhaltige und stabile Kapitalanlage suchen. Mit einer bereits bestehenden Vermietung und geringen Betriebskosten ist die Wohnung ein solides Investment. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese zukunftssichere Anlagechance!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <125m

Klinik <1.550m

Krankenhaus <2.425m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <275m

Universität <1.200m

Höhere Schule <1.650m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.850m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <375m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <2.100m

Bahnhof <4.100m

Autobahnanschluss <5.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap