

**Neu sanierte Renditeimmobilie mit Terrasse in Graz –  
Langfristig vermietet, stabiles Investment!**



Hauptraum mit 20 m<sup>2</sup> (virtuell staged)

**Objektnummer: 8365/170**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schloßplatz 4
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
Wohnfläche:	37,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	102.500,00 €
Betriebskosten:	67,86 €
Heizkosten:	39,59 €
USt.:	14,71 €
Provisionsangabe:	

3.690,00 € 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.

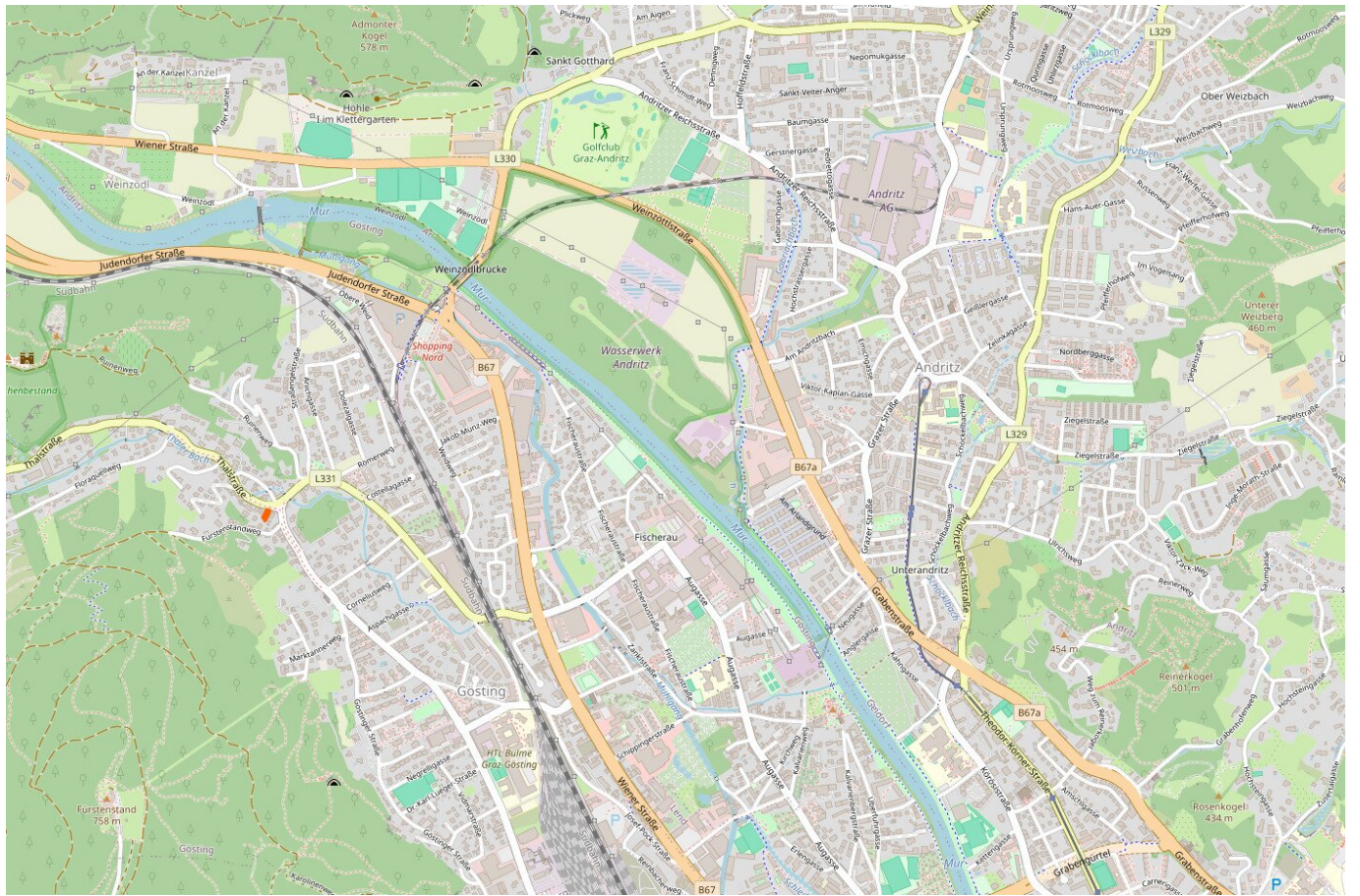
















# Objektbeschreibung

## Neu sanierte Anlegerwohnung mit Terrasse in Graz – langfristig vermietet

- **Adresse:** Schloßplatz 4, 8051 Graz
- **Kaufpreis:** 102.500 €
- **Nettomieteinnahmen:** 354,35 €/Monat (inkl. USt)
- **Wohnfläche:** 37,7 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß
- **Aufteilung:** Vorraum, Bad, Wohnraum, Küche & Terrasse

Dieses exklusive Immobilieninvestment in Graz bietet Ihnen eine vermietete (befristet bis 30.09.2027 mit Indexierung!), neu sanierte Wohnung in einer wachstumsstarken Lage. Die Wohnung ist bereits erfolgreich vermietet, wodurch Ihnen ab dem ersten Tag stabile Mieteinnahmen von 354,35 €/Monat (inkl. USt) bzw. 4.252,20 €/Jahr (inkl. USt) gesichert sind.

### Attraktive Rendite und Wachstumspotenzial

Die Wohnung wurde umfassend saniert und mit einer neuen Küche, einem neuen Bad, neuen Böden und weiteren Modernisierungen ausgestattet. Dadurch ist sie nicht nur attraktiv für Mieter, sondern auch langfristig wertbeständig – ideal für Anleger, die auf stabile Renditen und zukünftige Wertsteigerungen setzen.

### Wohnungseigenschaften:

- **Wohnfläche:** 37,7 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 5 m<sup>2</sup>, gut nutzbar als Eingangsbereich.
- **Bad:** 4,4 m<sup>2</sup>, mit moderner Dusche, WC und Fenster.

- **Küche:** 8 m<sup>2</sup>, komplett neu ausgestattet.
- **Wohnraum:** 20 m<sup>2</sup>, hell und freundlich, mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Terrasse:** 4,5 m<sup>2</sup>, gepflastert, Nord-West-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Keller:** Zugewiesenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Heizung:** Effiziente Gasheizung mit aktuell nur 39,59 €/Monat netto (auf Kosten von Mieter)

#### **Lagevorteile und Infrastruktur:**

- **Öffentlicher Verkehr:** Bushaltestelle nur 1 Gehminute entfernt – perfekte Anbindung an die Grazer Innenstadt und andere Stadtteile.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken und Bäckereien in unmittelbarer Nähe (innerhalb von 5 Gehminuten).
- **Freizeit:** Schlosspark Gösting direkt vor der Haustür – Natur und Erholung in unmittelbarer Umgebung.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Shopping Nord, eines der größten Einkaufszentren der Stadt, in nur 4 Fahrminuten erreichbar.
- **Große Arbeitgeber in der Nähe:** Unternehmen wie SSI Schäfer, Obi und Interspar bieten wirtschaftliche Stabilität und eine solide Mieterbasis.

#### **Perfekt für Investoren**

Dieses Investmentobjekt ist ideal für Anleger, die auf langfristige Mietverhältnisse und solide

Mieterträge setzen. Mit einer vermieteten Wohnung, die bereits stabile Einnahmen generiert, und einer Lage in einer aufstrebenden Region von Graz profitieren Sie von einer sicheren und renditestarken Anlage. Das solide Mietverhältnis und die umfassende Sanierung garantieren eine langfristig problemlose Vermietung.

Erwerben Sie diese attraktive Wohnung in einer gefragten Lage von Graz – ein solides Investment für die Zukunft!

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 <150m

Apotheke <775m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <625m

Kindergarten <450m

Universität <3.475m

Höhere Schule <3.550m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <825m

Bäckerei <800m

Einkaufszentrum <775m

#### **Sonstige**

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <1.200m

Polizei <1.700m

#### **Verkehr**

Bus <225m

Straßenbahn <2.200m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap