

**Perfekte Investition: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit  
großem Garten in Graz-Liebenau**



Badezimmer mit Doppelwaschbecken & Dusche

**Objektnummer: 7772/433**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	77,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	61,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

T +43 676 66 210 66



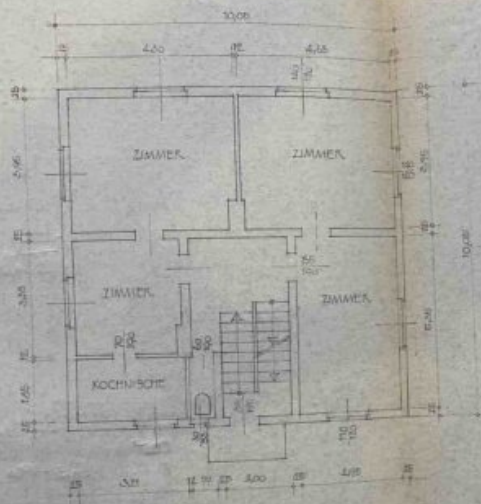




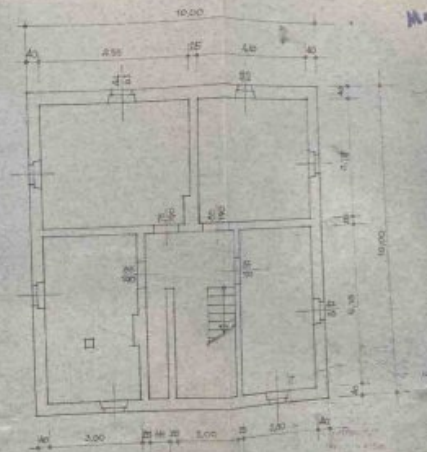




AUSFÜHRUNGSPLAN DES WOHNGHAUSES „ESSEKWIEG 34“  
M = 1:100



OGESCH



KELLERGEOSCH

DES BAUWERKERS:

DES BAUFÜHRERS:

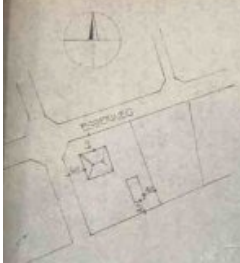
Baugesellschaft  
Alwin Pieterschek  
Grau, Rosenhölz, 24b  
Tel. 22-4-51

*Alwin Pieterschek*

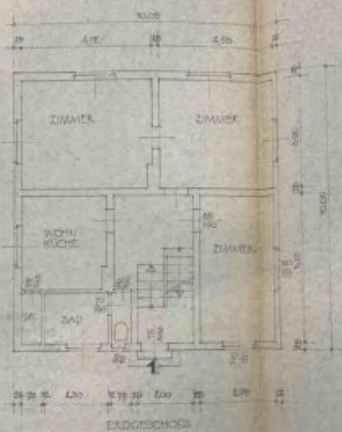
*Walt Volkmann  
Leand. Ruffin-Skalle  
Fred. Thoms*



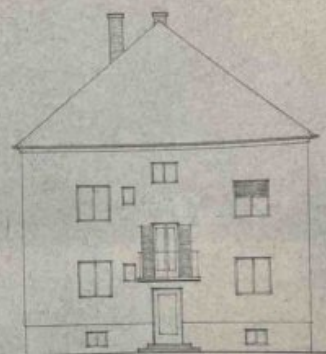
ANSICHTSPLAN DES HAUSES, ESSENWEG 34  
M. = 1:100



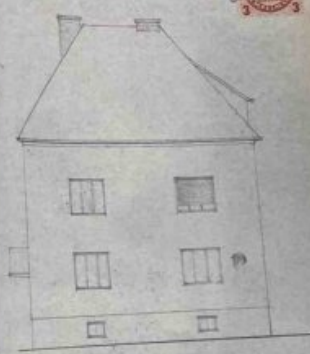
LAGEPLAN 1:1000



ERDGESCHOSS



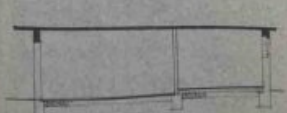
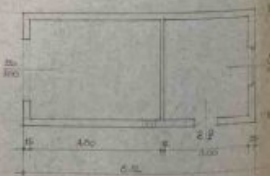
VON OSTEN



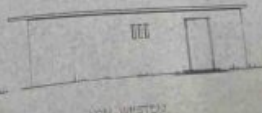
VON NORDEN



PLAN EINES GARAGENDECKTES MIT WI-FALU



VON NORDEN



VON WESTEN

DER BAUFÜHRER:  
*Walt Valentin*  
*mit Pfeiffer als Stell.*  
*Dr. H. H. H.*

DER BAUFÜHRER:

Handwritten text in a circular stamp:  
Baugeschäft  
Alwin Plösch  
Graz, Hauptstr. 34  
70151-01

*Schönbauer*



AUSFÜHRUNGSPLAN DES WOHNHUSES „ESSENWEG 34“  
M. 1:100



VON SÜDEN

DPA. BAUSZENEN



VON WESTEN

DES DACHSTÜCKS



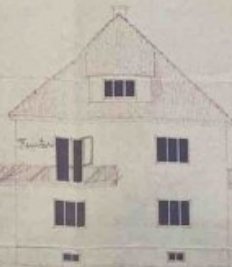
*Herrn Präsidenten  
Landrat-Stein  
Essen*

ZWEIFAMILIENHAUS von MELIE DUFFEL u. HEREN VALENTIN u. FORST SAOTT Dorfach

BRUSTELLE: ESSERNE  
KG ENGELSDORF 1915



STRASSENANSICHT



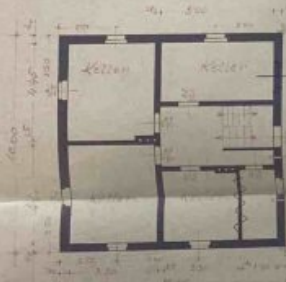
WESTANSICHT



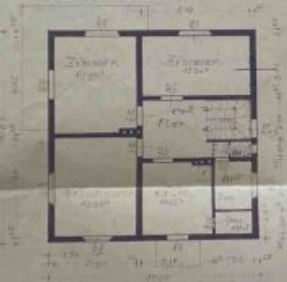
OSTANSICHT



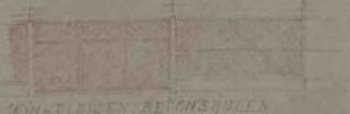
LAGEPLAN 1:2000



KELLER

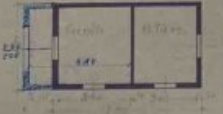


ERDGESCHOSS u. 1. STOCK



FRONTGARTEN, RÜCKGARTEN

ZAUNANSICHT 1:500



KIRCHENSCHIFFGEBÄUDE

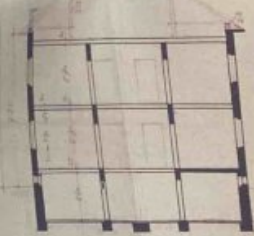
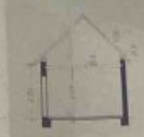
BAUHERR:  
Leopold Duffel  
Valentin Forst  
Karl Forst

BAUFÜHRER:



Abt. Eisenbahn  
Kgl. Bauamt  
Kgl. Bauamt

BRUNNEN- u. D. 1915



SCHNITT 1:100

## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine fantastische Wohnung, die bis zum 30. Juni 2026 zu einem monatlichen Hauptmietzins von 694,30 € vermietet ist. Dies entspricht einer attraktiven Rendite von etwa 4,2% p.a. auf den Kaufpreis!

Diese Immobilie ist perfekt für Anleger und Investoren, die eine sichere und rentable Investition suchen. Lassen Sie sich von den herausragenden Merkmalen überzeugen:

- **Ihr eigenes Gartenparadies mit über 158 m<sup>2</sup>:** Dieser großzügige Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ist bereits komplett eingezäunt – ein wahres Highlight!
- **Charmantes Dachgeschossflair mit freiliegenden Holzträgern:** Die Wohnung strahlt einen einzigartigen, sofort ins Auge fallenden Charme aus.
- **Neues, hochwertiges Tageslicht-Badezimmer:** Das Badezimmer wurde komplett erneuert und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und moderne Annehmlichkeiten.
- **Praktischer Kellerraum und Wasch- & Trockenraum:** Zusätzlicher Stauraum und praktische Einrichtungen für den Alltag.
- **Kostenlose Parkmöglichkeiten:** Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Wohnhaus und sind kostenfrei nutzbar, sowohl für Sie als auch für Ihre Mieter und Gäste.

Diese umfassend renovierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet ca. 78 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche mit Dachbodenanteil sowie ca. 158 m<sup>2</sup> Eigengarten! Sie befindet sich im 2. Stock eines Dreiparteienhauses (kein Lift) in einer ruhigen, aber hervorragend angebundenen Wohngegend in Graz-Liebenau.

Besonders erwähnenswert sind die äußerst niedrigen Betriebskosten von weniger als 1 EUR/m<sup>2</sup>. Dies wird durch eine kostenneutrale Eigenverwaltung des Objekts ermöglicht, die von einer der drei Eigentümerparteien übernommen wurde. Diese niedrige Kostenstruktur macht die Wohnung zu einer sehr attraktiven Option für Vermietungszwecke, was sie besonders für Investoren interessant macht.

Die Raumaufteilung ist sehr praktisch gestaltet. Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung: Badezimmer, Toilette, Wohnzimmer, Koch-/Essbereich und Schlafzimmer sind gut angeordnet und bieten höchsten Komfort und Funktionalität. Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein großes Kellerabteil zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m



Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap