

**Maisonette mit 3 Zimmer am Rosenhain - Grazer
TOP-LAGE, Natur und Stadtleben in Symbiose!**



Objektnummer: 277779

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenhaingasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Nutzfläche:	73,44 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.254,36 €
Betriebskosten:	160,84 €
Heizkosten:	67,78 €
USt.:	29,64 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis € 239.000,00 brutto für netto!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

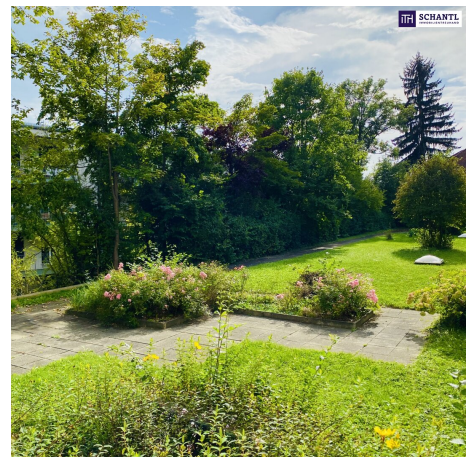


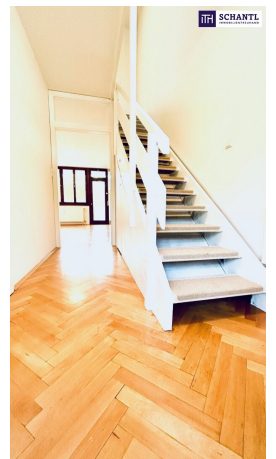
Nikolaus K

Schantl ITH
Messendorf
8041 Graz

T +4366454
H +4366429

Gerne stehen
Verfügung.





Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel

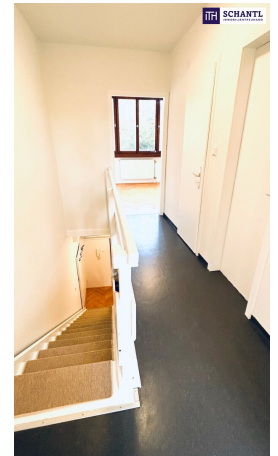


SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

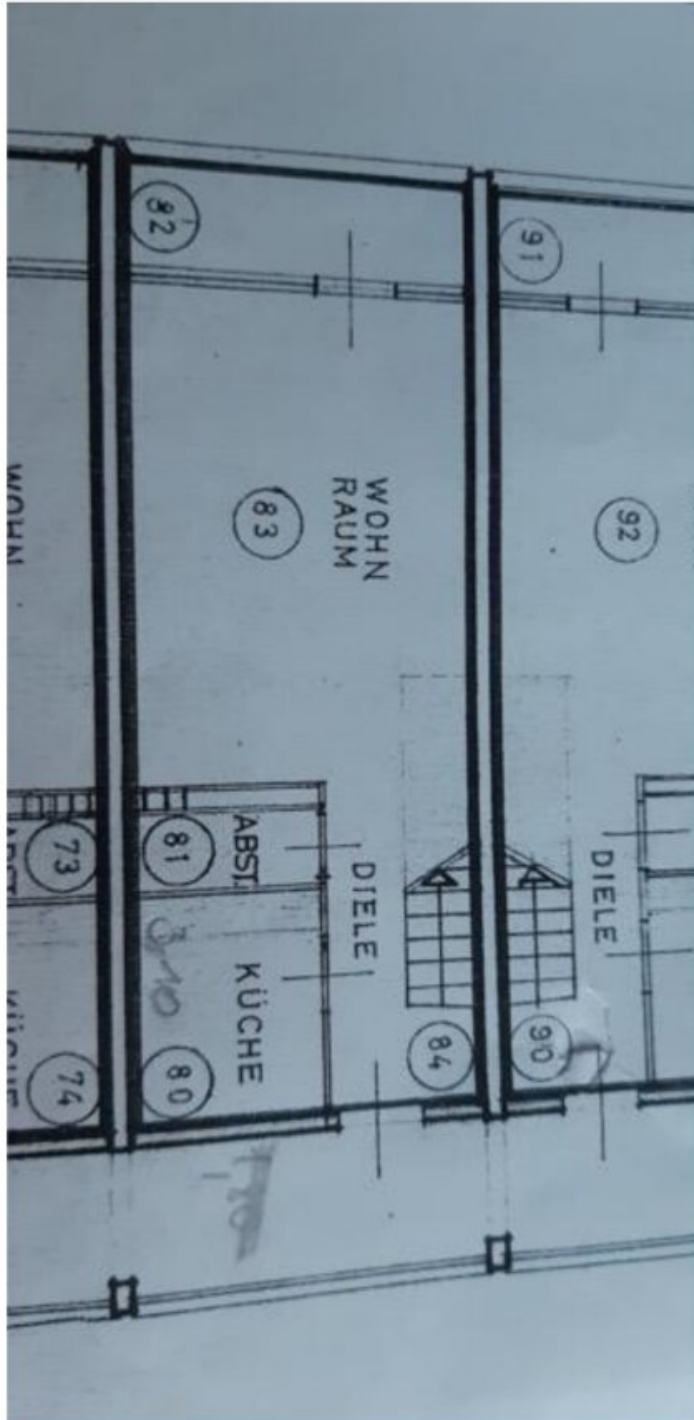
ITH SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT







Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Maisonette mit 3 Zimmer am Rosenhain - Grazer TOP-LAGE, Natur und Stadtleben in Symbiose!

Diese frisch renovierte Maisonette in absoluter TOP-Lage von Graz ist eine seltene Gelegenheit für Anleger, die eine stabile und attraktive Rendite anstreben. Mit 3 perfekt geschnittenen Zimmern auf 71 m² Wohnfläche bietet die Wohnung nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch ein hohes Wertsteigerungspotenzial durch die zentrale Lage in der Rosenhaingasse. Bereits befristet vermietet, sichern Sie sich von Anfang an regelmäßige Einnahmen – eine Investition mit sofortigem Ertrag! Die ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zur Grazer Innenstadt und das hohe Mietinteresse machen diese Kapitalanlage zur perfekten Wahl für Anleger. Setzen Sie auf Sicherheit und Zukunft: Mit dieser Immobilie investieren Sie in eine der begehrtesten Lagen von Graz.

Fakten zur Wohnung:

- **Lage:** Rosenhaingasse 5-7, 8010 Graz – Eine der besten Lagen direkt neben der KF-Uni Graz, ideal für Studenten und Berufstätige.
- **Wohnfläche:** Ca. 71 m², inklusive eines charmanten Balkons/Loggias, der den Wohnraum bereichert.
- **Aktuelle Miete:** Befristet Vermietet an Studierende für € 526,12 netto bis zum 31.10.2026, somit ist Potenzial gegeben.
- **Räume:** 3 getrennt begehbare und lichtdurchflutete Räume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.
- **Renovierung:** Innen komplett renoviert im Jahr 2023 – die Wohnung wirkt dadurch äußerst gepflegt und einladend.
- **Geplante Sanierung:** In den nächsten Jahren ist eine umfassende Sanierung der Fenster und Fassade geplant, unterstützt durch Förderungen und die Aufnahme eines WEG-Darlehens.

Highlights für Investoren:

- **Exzellente Lage:** Grazer Rosenhaingasse – ein absoluter Hotspot mit exzellenter Anbindung an das Stadtzentrum.
- **Hervorragendes Renditepotenzial:** Ideal für Kapitalanleger mit hohem Ertragspotenzial durch Mietnachfrage in der Umgebung.
- **Sofortige Mieteinnahmen:** Die Wohnung ist befristet vermietet bis 2026 – garantiert regelmäßige Einkünfte ab dem ersten Tag.
- **Frisch renoviert:** Modernisierte, gepflegte 3-Zimmer-Maisonette in einem gut erhaltenen Neubau mit zeitgemäßer Ausstattung.
- **Perfekte Raumaufteilung:** Auf 71 m² bietet die Wohnung großzügige, helle Zimmer mit optimaler Nutzung des Raums.
- **Top-Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe – ideal für den urbanen Lifestyle.
- **Grüne Umgebung:** Nahegelegene Parks und Grünflächen bieten eine hohe Lebensqualität und Erholungswert.
- **Wertsteigerungspotenzial:** Durch die exklusive Lage und fortlaufende Entwicklungen in Graz wird eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie erwartet.
- **Vielseitig nutzbar** – Ideal für Singles, Paare, WGs oder als Familienwohnung in zentraler Lage.
- **Sicheres Investment in Grazer Bestlage** – Hohe Nachfrage und konstant steigende Mietpreise.

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!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit 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

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap