

**Investitionsmöglichkeit: Vermietete 40 m<sup>2</sup> Wohnung mit  
Balkon in City-Nähe**



ca. 19,5 m<sup>2</sup> großes Hauptzimmer

**Objektnummer: 7772/668**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	39,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,81 €
<b>USt.:</b>	10,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Almer**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

T +43 676 6621066











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierte Altbauwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon im 1. Stock eines Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Gries (kein Lift).

Das Gebäude bietet einen großzügigen Innenhof als Allgemeinfläche, der von den Bewohnern flexibel genutzt werden kann – sei es zum Wäscheaufhängen oder für geselliges Beisammensein beim Grillen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag ist auf **3 Jahre befristet** und endet am **31.08.2026**. Strom und Heizung werden vom Mieter eigenständig angemeldet.

### Eckdaten zur Wohnung:

- **Top 6**
- **Nettomietzins:** 345,83 € monatlich (inklusive Küchenmiete)
- **Sanierung:** Anfang des Jahres wurden die Sanitärbereiche, Küche und Böden umfassend erneuert.
- **Beheizung:** Das Objekt wird mittels Fernwärme beheizt.
- **Kellerabteil:** Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

### Highlights:

- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Vermietete Wohnung als attraktives Anlageobjekt
- Frisch sanierte Ausstattung



## **Interessiert?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap