

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



Badezimmer mit Doppelwaschbecken & Dusche

Objektnummer: 7772/766

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Wippel

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 66 210 66

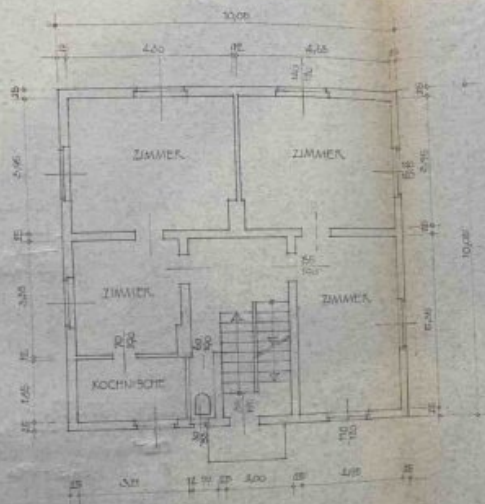






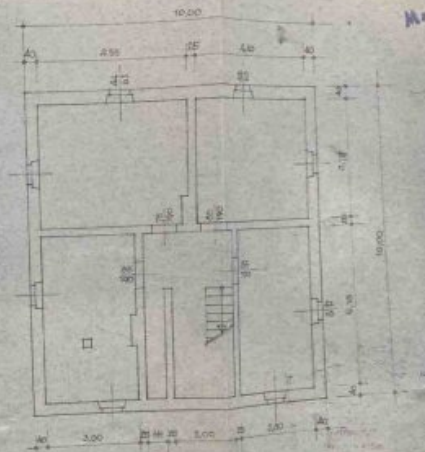


AUSFÜHRUNGSPLAN DES WOHNGHAUSES „ESSEKWIEG 34“
M = 1:100



OGESCH

DES BAUWERKES:



KELLERGEWÖLLE

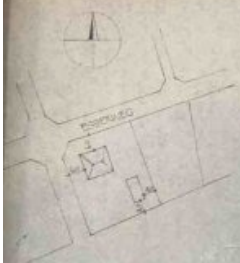
DES BAUWERKES:

Baugesellschaft
Alwin Pieterschek
Graz, Hohenhofg. 24b
Tel. 82-4-51

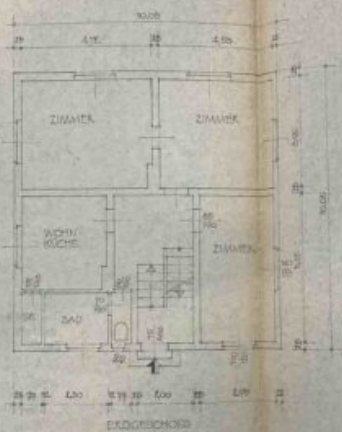
Alwin Pieterschek

*Walt Volentin
Leopold Ruffin-Skall
Fred Hand*

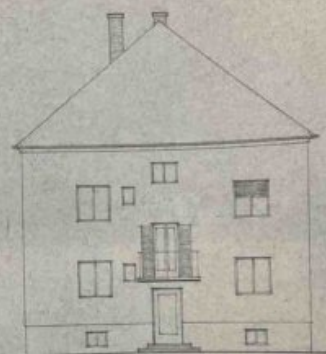
ANSICHTSPLAN DES HAUSES, ESSENWEG 34
M. = 1:100



LAGEPLAN 1:1000



ERDGESCHOSS



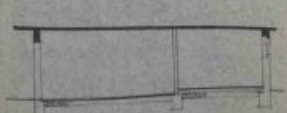
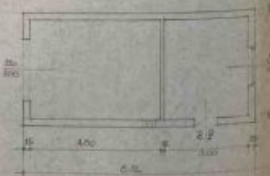
VON OSTEN



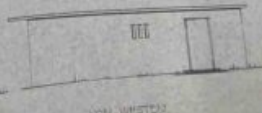
VON NORDEN



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. BALSINGEN



VON WESTEN

DES DANKHART



*(Holt) Pflanzholz
am Rasthof-Stall
für Haus*

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

BRUSTELLE: ESSERNE
KG ENGELSDORF 1925



STRASSENANSICHT



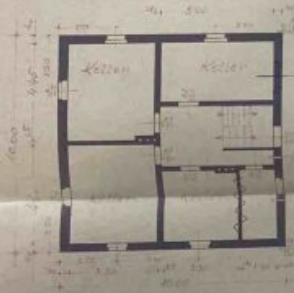
WESTANSICHT



OSTANSICHT



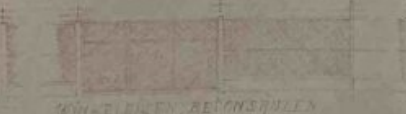
LAGEPLAN 1:2000



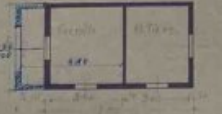
KELLER



ERDGESCHOSS u. 1. STOCK



FUNDAMENT
GRUNDRISS



FUNDAMENT



SCHNITT 1:100

BAUHERR:
Hans Riffel
Valentin Forst
Karl Forst

BAUFÜHRER:
ALBERT WILHELM
Architekt
Karl Forst
1925

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 m²:** 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 m² Wohn-/Nutzfläche mit Dachbodenanteil sowie ca. 158 m² 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/m². 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