

## Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in 8047 Graz zu verkaufen



Balkon

**Objektnummer: 141/82150**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz-Ragnitz
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Wohnfläche:</b>	45,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.064,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Schwarzenberger**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 316 908900 702

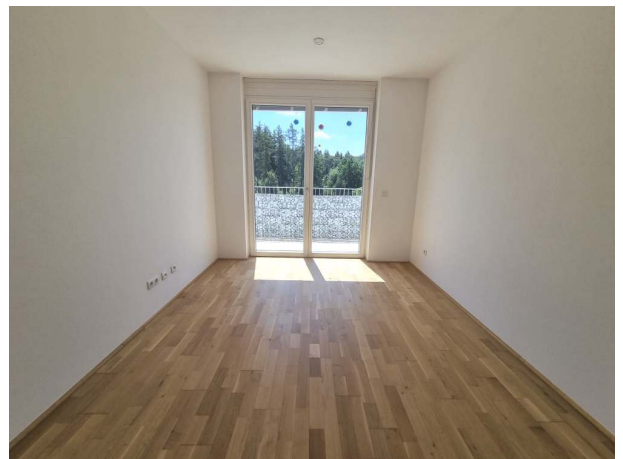
H +43 676 834 34 702

F +43 316 9089009 - 702

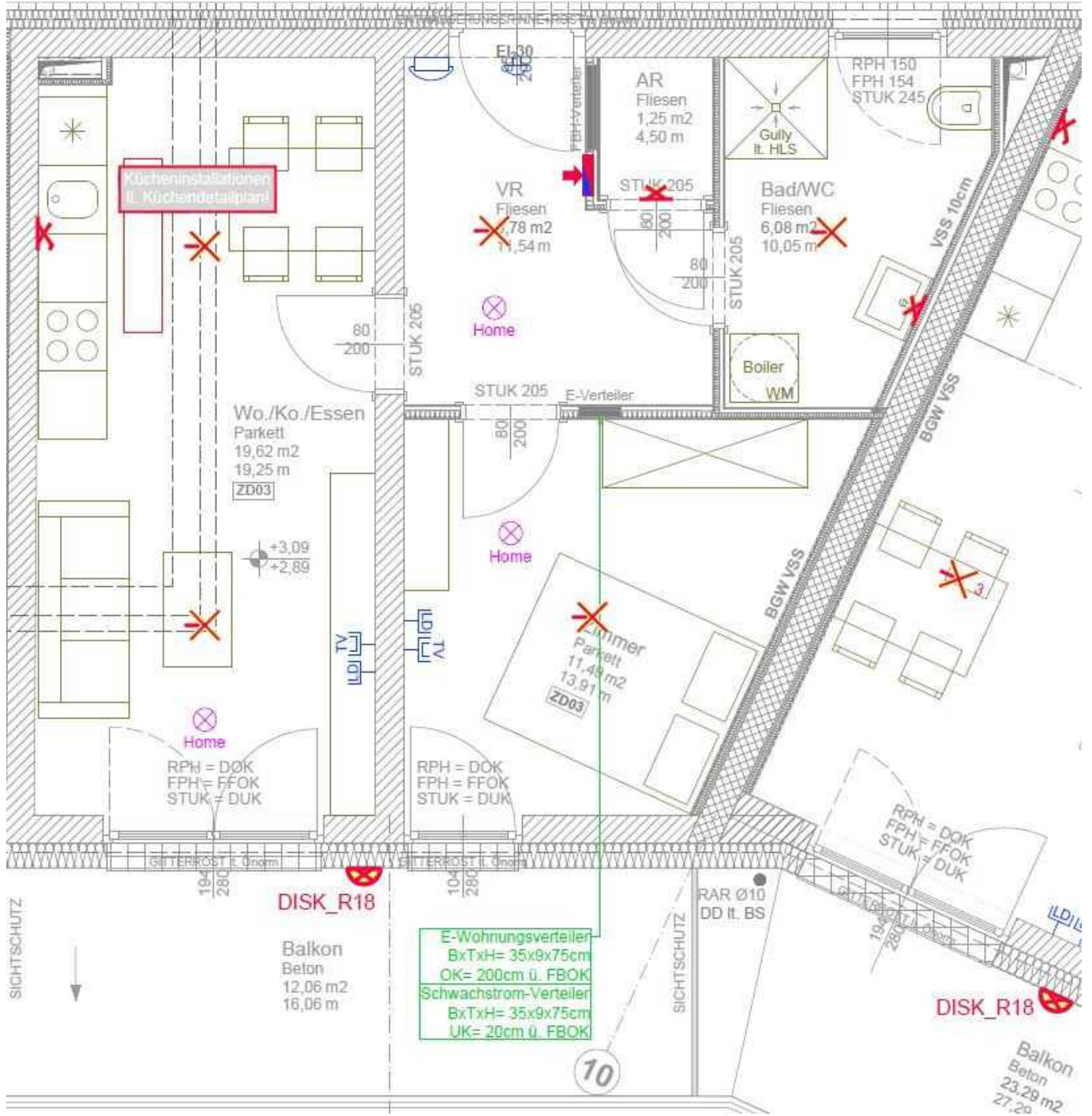


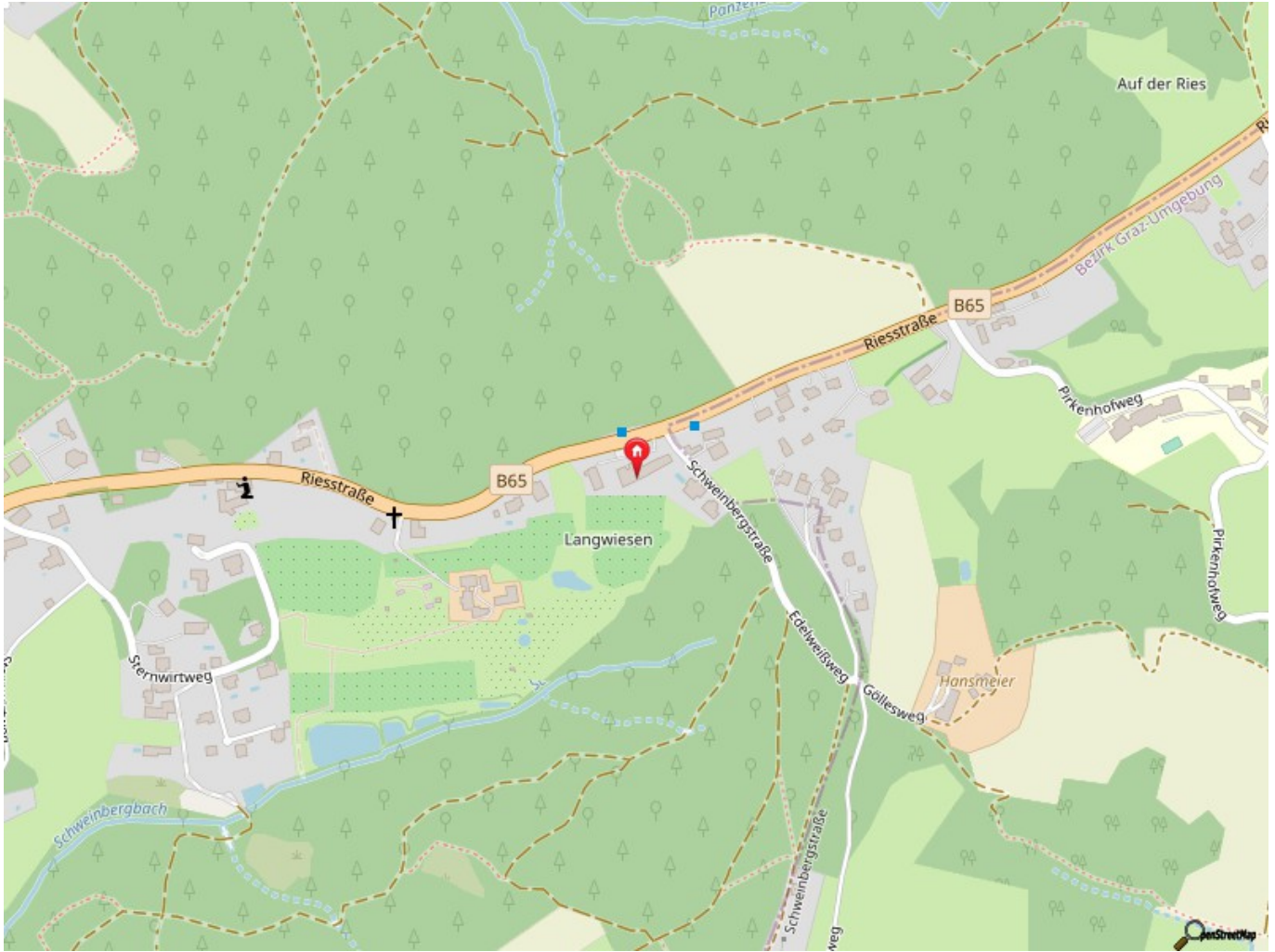
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz (Riesstraße 270) – Ideale Kapitalanlage

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einer bevorzugten Lage in Graz, Riesstraße 270. Diese Immobilie bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch hervorragendes Potenzial als Kapitalanlage.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis zum 31.10.2027 vermietet.

Wichtige Eckdaten:

Lage: Riesstraße 270, Graz

Wohnfläche: ca. 45,22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 229.000,00, Aktuelle Rendite: 3,11%

Zimmer: 2

Balkon: Ja, ideal für entspannte Stunden im Freien

Heizungsart: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Stockwerk: 1. Stockwerk

Baujahr: 2016

Besondere Merkmale:

Optimale Raumaufteilung: Die Wohnung bietet eine Wohnküche und ein Schlafzimmer.

Vorraum, Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss, einen Abstellraum und einen Balkon.

Balkon: Der Balkon ermöglicht es den Bewohnern, die Sonne zu genießen und dem Alltag zu entfliehen.

Lage: Die Wohnung befindet sich in einer gut erreichbaren Lage in Graz mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, was sie für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in der Nähe.

Die Riesstraße ist eine beliebte Wohngegend, die sich durch eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld auszeichnet.

Information zum bestehenden Mietvertrag: befristet bis zum 31.10.2027:

Nettohauptmietzins Wohnung € 533,35

Betriebskosten netto Wohnung: € 132,29

Nettohauptmietzins Carport: € 60,72

Betriebskosten netto Carport: € 12,71

Bruttomiete gesamt: € 820,32

Höhe der monatlichen Rücklage: € 40,51

Aktuelle Höhe der Rücklage der Wohnanlage: € 12.748,41

Aktuelle Höhe der Rücklage der Carport: € 3.997,74

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur





Verfügung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.