

## **Vollvermietetes Zinshaus mit Zukunftspotenzial in bester Lage in Eggenberg**



**Objektnummer: 7772/820**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	280,10 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Hagg**

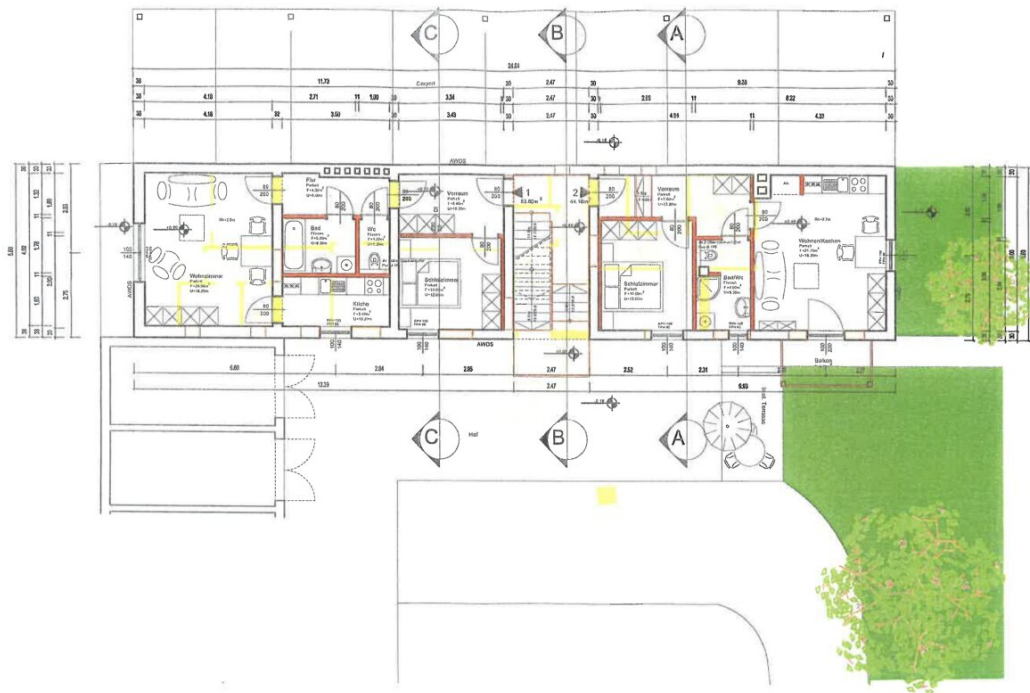
Immventure Real Estate GmbH  
Grazbachgasse  
8010 Graz

T +43 699 15915117

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

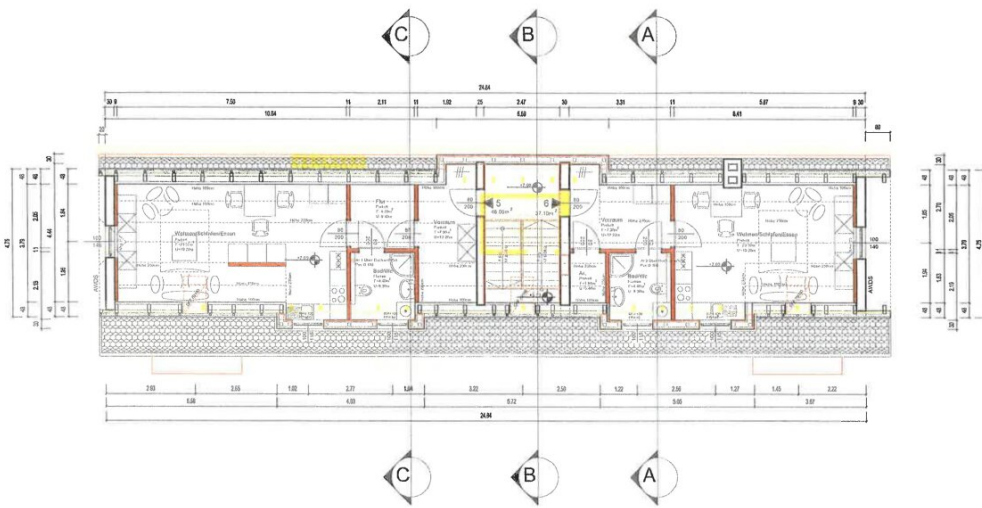






Erdgeschoß





Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses vollvermietete Zinshaus in der begehrten Lage von Graz-Eggenberg bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger. Unweit der FH Joanneum, in einem ruhigen Innenhof gelegen, überzeugt das Objekt durch eine ideale Kombination aus Rendite, Stabilität und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.

### Immobilien-Highlights:

- **Wohnfläche:** 6 Einheiten mit insgesamt ca. 280,10 m<sup>2</sup>
  - **Top 1:** 3 Zimmer, 53,60 m<sup>2</sup>
  - **Top 2:** 2 Zimmer, 44,10 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> Balkon
  - **Top 3:** 3 Zimmer, 55 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> Balkon
  - **Top 4:** 2 Zimmer, 44,30 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> Balkon
  - **Top 5:** 1 Zimmer, 46 m<sup>2</sup>
  - **Top 6:** 1 Zimmer, 37,10 m<sup>2</sup>
  
- **Zusätzlich:**
  - 2 Garagenplätze
  - 1 Abstellplatz



### **Einnahmen und Rendite:**

- Aktuelle Nettomieteinnahmen: **€ 26.716,68 p.a.**
- Potential bei Mietanpassung nach Befristungsende (innerhalb der nächste 2 Jahre): zusätzlicher Ertrag von ca. **€ 3.800 netto p.a.** möglich
- Gesamrendite (nach Anpassung): **ca. 4,7 %**

### **Zustand der Immobilie:**

- Das Haus und alle Wohnungen wurde vor ca. 16 Jahren umfassend saniert (Förderungszeitraum bereits abgelaufen) und befinden sich in einem **sehr guten Zustand**.
- Ruhige Lage in einem Innenhof mit gepflegtem Erscheinungsbild.

### **Mietverträge:**

- 3 Einheiten **befristet vermietet** (Ende der Befristungen in den nächsten zwei Jahren).
- 3 Einheiten **unbefristet vermietet**.

Dieses Anlageobjekt kombiniert Sicherheit und Potential, ideal für Investoren, die ein solides Investment in einer dynamischen und gefragten Wohngegend suchen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap