

**Vermietete und sanierte 30 m<sup>2</sup> Altbauwohnung in Top-Lage  
nahe Citypark**



Küche mit Essbereich

**Objektnummer: 7772/816**

**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>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	30,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,36 €
<b>USt.:</b>	7,74 €
<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. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Gries (ohne Lift).

Das Gebäude bietet den Bewohnern einen großzügigen Innenhof, der als Allgmeinfläche dient. Hier können Wäsche aufgehängt oder gemütliche Grillabende verbracht werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, mit einem befristeten Mietvertrag bis **31.10.2026**. Strom und Heizung werden vom Mieter selbst angemeldet.

### Eckdaten zur Wohnung:

- **Top:** 7
- **Nettomiete:** 312,64 € monatlich
- **Sanierung:** Anfang des Jahres wurden die Sanitärbereiche, Küche und Böden vollständig erneuert.
- **Kellerabteil:** Ein Kellerabteil ist der Wohneinheit zugeordnet.
- **Beheizung:** Fernwärme

### Highlights:

- Vermietete Wohnung – ideale Anlage für Investoren
- Frisch saniert mit moderner Ausstattung
- Attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur

**Haben Sie Interesse?**

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

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**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