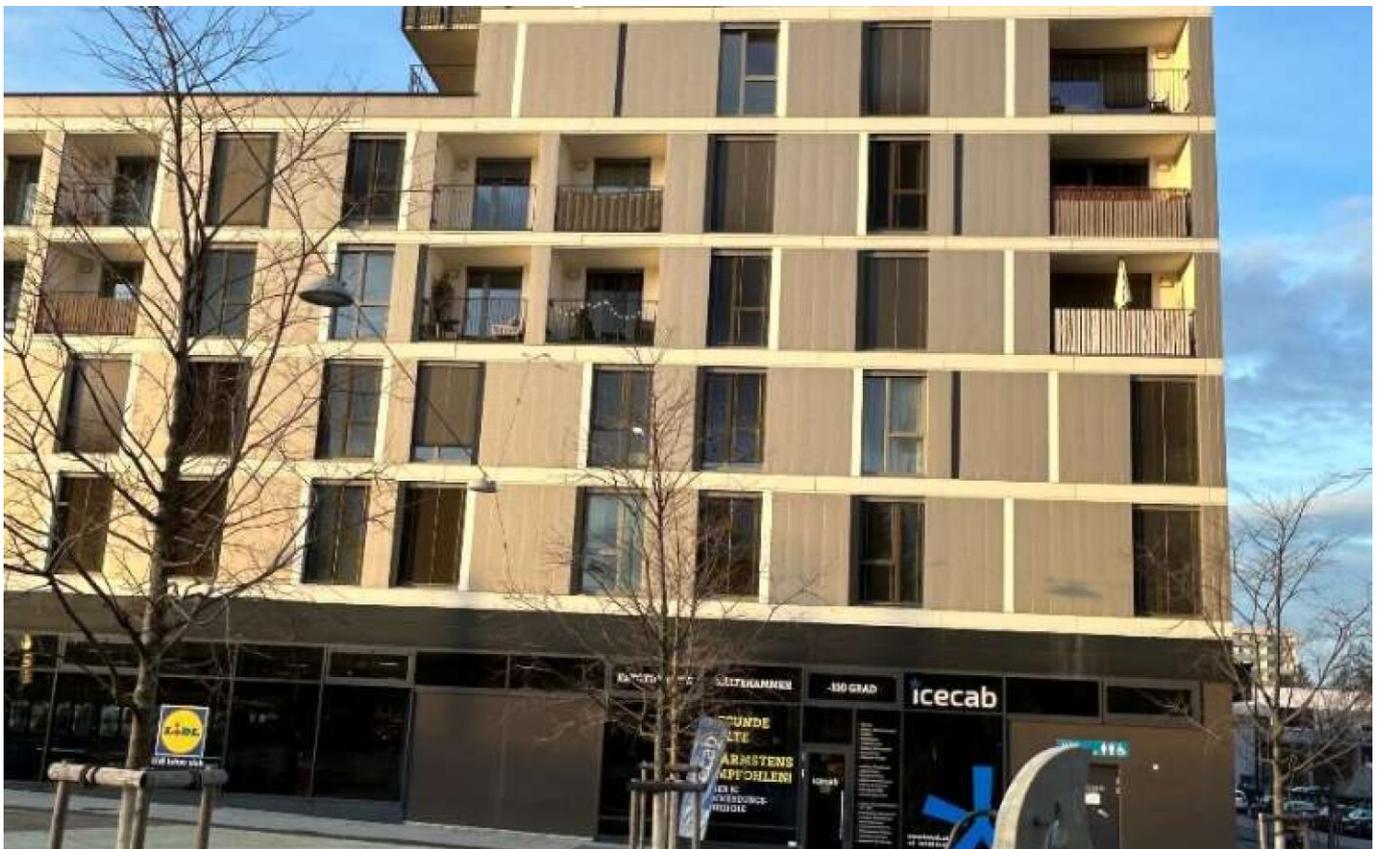


8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/46

Moderne, sehr gepflegte Anlegerwohnung mit 2 Zimmern - sofortige Mieteinnahmen, Graz - Ost



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 48 m²

Zimmer: 2

Nutzungsart:

Wohnen

Heizung:

Fernwärme

Ausrichtung:

Süden

Energieausweis

HWB:

B 27,3 kWh/m²a



Preisinformationen

Kaufpreis: 180.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Beschreibung

Lage

In zwei Minuten erreichen Sie den Autobahnzubringer Graz-Ost.

Die Straßenbahn und den Bus haben Sie direkt vor der Haustüre.

Alle Erledigungen des täglichen Lebens können Sie zu Fuß in wenigen Gehminuten erledigen.

Für alle Sportbegeisterten erreichen Sie Fitnessstudios sowie die Merkur Arena in wenigen Minuten.

Die Nähe zum Ostbahnhof ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Beschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Anlegerwohnung in modernem Wohnhaus – mit bestehendem Mietvertrag

In einem gepflegten, modernen Wohngebäude mit Supermarkt im Erdgeschoss und perfekter öffentlicher Anbindung befindet sich diese helle, rund **48 m² große 2-Zimmer-Wohnung** im **2. Obergeschoss mit Lift**. Die Wohnung ist aktuell vermietet – der **befristete Mietvertrag läuft bis 2028** – und bietet damit eine **interessante, sofortige Anlagemöglichkeit**.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man durch den zentral gelegenen Vorraum direkt in das **lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer** mit einer **voll ausgestatteten, modernen Küche**. Von hier aus genießt man einen schönen Blick auf den gepflegten Vorplatz des Gebäudes. Der Raum bietet ausreichend Platz zum Kochen, Wohnen und Wohlfühlen.

Das **geräumige Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, Kleiderschränke und sogar einen kleinen Homeoffice-Bereich – ideal für Mieter mit flexiblem Lebensstil.

Das **Badezimmer präsentiert sich modern und sehr gepflegt**, ausgestattet mit einer **bodengleichen Dusche**, einem Waschbecken sowie dem **Anschluss für eine Waschmaschine**. Das **WC ist baulich getrennt** und entspricht dem modernen Stil der Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**, ein **Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf angemietet** werden.

Die Wohnung eignet sich derzeit ideal als Anlegerobjekt mit laufenden Mieteinnahmen, ist aber auch perspektivisch perfekt für Singles, Paare oder Berufspendler, die ein modernes Zuhause in bester Lage suchen.

Für Sie zusammengefasst:

- 2-Zimmerwohnung
- Ca. 48 Wohnfläche
- 2. Obergeschoss mit Lift
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Kellerabteil
- Bestehender Mietvertrag - befristet bis 2028
- Netto Mieteinnahmen: € 453,62 /Monat
- Betriebskosten ca. € 116,38 /Monat
- Kaufpreis Wohnung: € 180.000,-- netto
- Sehr attraktiver m²-Preis
- Honorar : 3% vom Kaufpreis + 20% USt

Sie sind überzeugt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit

Frau Petra Nemezc unter 0664/15 60 931.

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

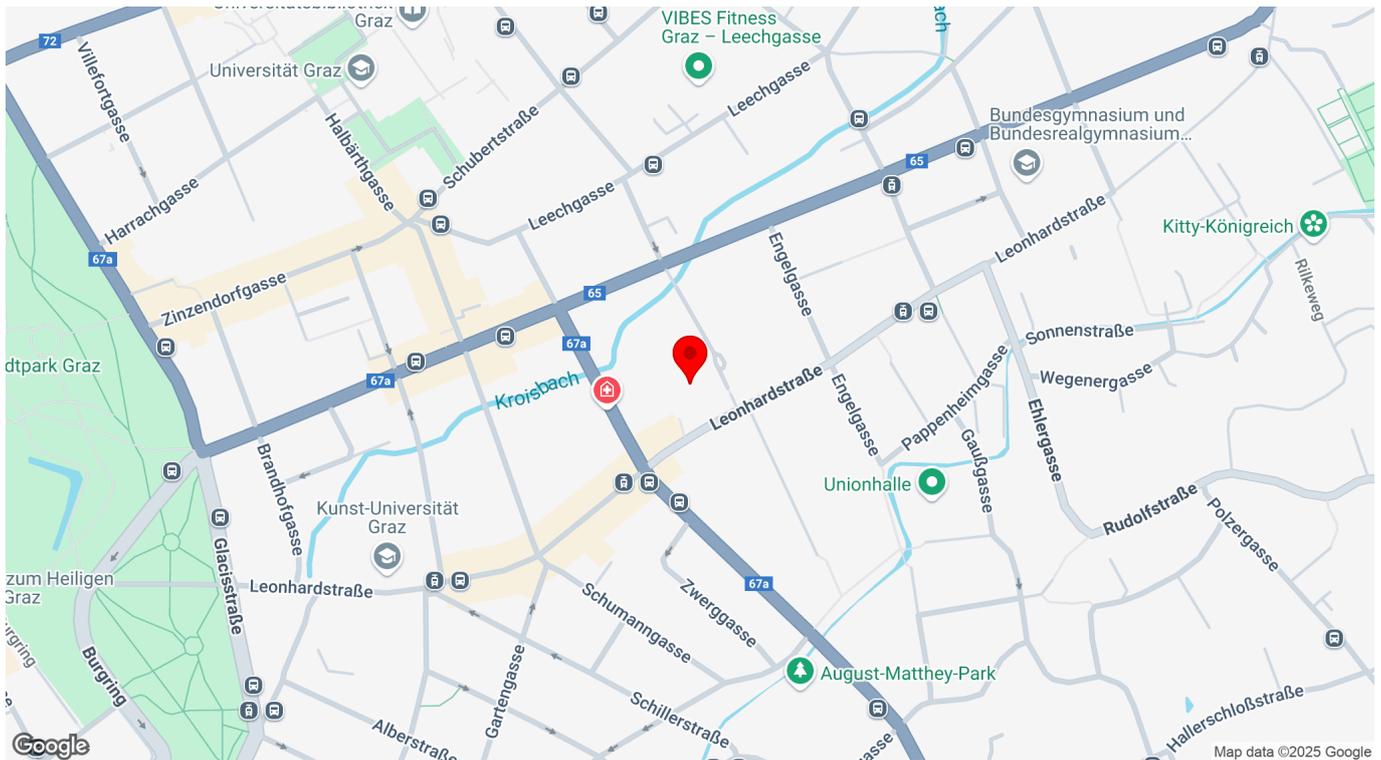
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Lage

8010 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	7.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap