Sichere Anlage mit Perspektive – vermietete Wohnung in Toplage mit Fernblick!

Aussicht

Objektnummer: O2100165234

Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,79 m²
Gesamtfläche:	41,79 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	45.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner

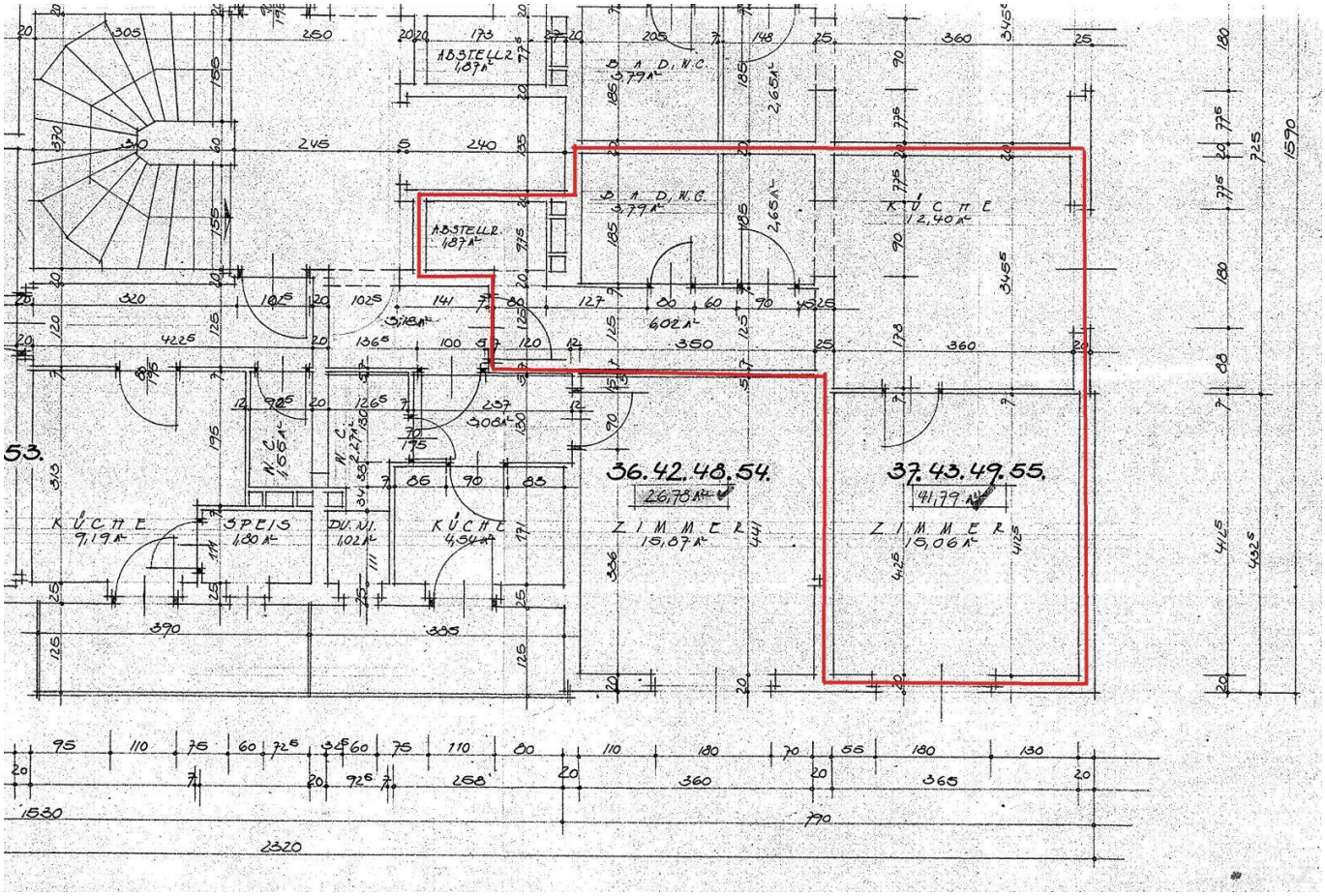
Florens Elias Kolleritsch

Papst Immobilien GmbH
Grazer Straße 48
8101 Gratkorn

T 0650

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

TISCHLER
SIEMENS


53.
36.42.48.54.
26,78 m²
ZIMMER
15,07 m²
37.43.49.55.
41,79 m²
ZIMMER
9,06 m²
KÜCHE
9,19 m²
SPEIS
1,80 m²
DU. WI.
1,02 m²
KÜCHE
4,54 m²
N.C.
1,56 m²
N.C.
2,27 m²
ABSTELLR.
1,87 m²
ABSTELLR.
1,87 m²
D. A. D. N.C.
3,79 m²
D. A. D. N.C.
3,79 m²
2,65 m²
2,65 m²
KÜCHE
12,40 m²
5,18 m²
6,02 m²
3,08 m²
1530
2320
770

Objektbeschreibung

Diese bereits vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung im 10. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses bietet Anleger:innen die seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit stabilen Mieteinnahmen, verlässlichem Mieter und hervorragender Lage zu erwerben – mit Weitblick in mehrfacher Hinsicht.

Aufteilung (ca. 41,79 m² Wohnfläche):

- Helles Zimmer mit charmantem Mosaik-**Parkett**
- **Separate Küche** mit Fenster
- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC
- separater Flur
- Kellerabteil

Besondere Highlights:

- **Grandiose Aussicht** auf Schlossberg und Plabutsch – 10. Stock mit Lift
- Straßenbahn- und Bushaltestellen nur 1 Gehminute entfernt
- Nähe zum Grazer Hauptbahnhof – ideal für Pendler und Vielreisende
- Trotz **zentraler Lage** angenehm **ruhig** – kein Verkehrslärm in der Wohnung
- **Nahversorger** in direkter Umgebung – Einkäufe des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigt
- Heizung: **Fernwärme**

Worauf Sie sich einstellen sollten – und warum es sich dennoch lohnen kann:

Langfristig vermietet:
Der Mietvertrag wurde zweimal stillschweigend verlängert und ist somit **unbefristet**. Das bietet stabile Einnahmen, aber auch eine geringere Flexibilität in Bezug auf Eigennutzung oder Neuvermietung. Der aktuelle Mieter ist jedoch seit Jahren verlässlich, zahlungskräftig und umsichtig – ein echter Pluspunkt für jede:n Investor:in.

Betriebskostenstruktur:
Die monatliche Brutto-Miete beträgt derzeit € 495,00, davon entfallen € 329,47 auf Betriebskosten inklusive Heizkosten und Reparaturrücklage. Entsprechend liegt die Netto-Miete deutlich niedriger. Diese Kostenstruktur sollte in Ihre Investmentkalkulation einfließen.

Wohnungseigentum:
Bei der Wohnungseigentumsbegründung wurde die grundbücherliche Eintragung des

Wohnungseigentums dieser Einheit versehentlich nicht durchgeführt. Es liegt jedoch eine separate Aufsandungserklärung vor, die das Wohnungseigentum rechtlich absichern soll. Eine spätere Eintragung ins Grundbuch ist jedoch grundsätzlich möglich.

Fazit:
Diese Immobilie bietet keine Standardsituation – dafür aber langfristige Sicherheit, einen zuverlässigen Mieter, und eine Lage mit echtem Mehrwert. Wer bereit ist, kleinere rechtliche und wirtschaftliche Besonderheiten in Kauf zu nehmen, findet hier eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – mitten in Graz.

Bieterverfahren!

Der Verkauf dieser Liegenschaft erfolgt im Rahmen eines digitalen Bieterverfahrens unter Nutzung der Plattform "Immo-bilie".

Dies hat den wesentlichen Vorteil, dass das Verfahren vollständig transparent und anonym abläuft.

Der angegebene Kaufpreis in Höhe von € 45.000,- stellt den Mindestangebotspreis dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich um keine Versteigerung. Die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung eines Kaufanbots obliegt ausschließlich dem Eigentümer.

Diese Wohnung bietet Anlegern eine langfristig stabile Investition mit der Aussicht eine lukrative Wertsteigerung zu erzielen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!