# Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung in Graz-Eggenberg - mit laufenden Mieteinnahmen

2. OG - ca. 48,79 m<sup>2</sup> WNFL



Gaswerkstraße 77 W 8 - 3D-Grundriss

Objektnummer: O2100166928

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Gaswerkstraße 77

Art: Zinshaus Renditeobjekt

Land:

PLZ/Ort:

8020 Graz

Baujahr:

1990

Zustand:

Gepflegt

Neubau

Wohnfläche: 48,79 m²
Gesamtfläche: 48,79 m²

 Zimmer:
 2

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

**Keller:** 1,86 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 43,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Kaufpreis:** 199.800,00 €

Betriebskosten: 89,77 €

Infos zu Preis:

exkl. gesetzl. MWSt. - Preise wurden automatisch aus Fläche und Quadratmeterpreisen berechnet

## Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

# **Ihr Ansprechpartner**



# Mag. iur. Elmar Dolc-E

Steindorff Immobilien G Albert Schweitzer Gass 8020 Graz

H 06645696686

Gerne stehe ich Ihnen f Verfügung.



























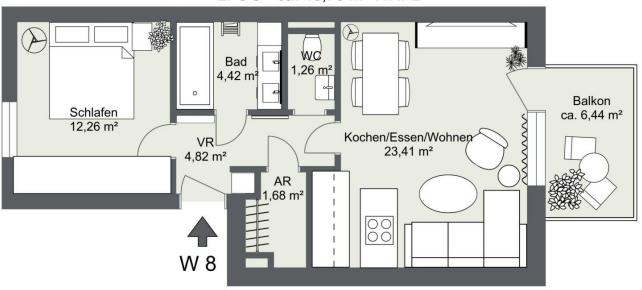






# Gaswerkstraße 77 W 8

2. OG - ca. 48,79 m² WNFL



# **Objektbeschreibung**

## Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung in Graz-Eggenberg - mit laufenden Mieteinnahmen

## Kurzbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte, helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ausgezeichneter Lage von Graz-Eggenberg.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines modernen Wohnhauses (Baujahr ca. 1990) und ist bequem über einen **Lift** erreichbar.

Die Einheit überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnräume, einen südseitigen Balkon sowie eine laufende Vermietung - ideal für Anleger, die eine sofortige Rendite mit stabilem Ertrag suchen.

## Objektdetails - Wohnung Top 8

• Wohnnutzfläche: ca. 48,79 m²

• **Zimmer**: 2

Stockwerk: 2. OG (mit Lift)
Balkon: ca. 6,5 m², südseitig

• **Heizung:** Fernwärme

• Zustand: gepflegt, sehr gut erhalten

• Kellerabteil: vorhanden

• PKW-Stellplatz: Freiparkplatz Nr. 21 inkludiert

## Wirtschaftliche Eckdaten

- Betriebskosten (netto): € 90,27 / Monat (ca. € 1,80 / m²)
- Nettomiete Wohnung & Parkplatz: € 507,07 / Monat (ca. € 12,00 / m²)
- Mietvertrag: befristet bis 31.07.2024, verlängert bis 31.07.2027
- Kaufpreis (netto, Anleger): € 199.800,-- zzgl. 20 % USt.
- Kaufpreis: (Privatkauf keine USt.) € 222.000,--

#### Lage & Infrastruktur

Graz-Eggenberg zählt zu den **gefragtesten Wohn- und Anlagestandorten** der Stadt. Die Lage überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und öffentliche Anbindung:

- FH Joanneum, UKH Graz und Schloss Eggenberg in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahn- und Busverbindungen fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeitangebote im direkten Umfeld

Die **ruhige**, **dennoch zentrale Lage** garantiert hohe Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung.

#### Besonderheiten

- Laufendes, sicheres Mietverhältnis sofortige Mieteinnahmen
- Süd-Balkon mit schönem Ausblick
- Lift, Kellerabteil und eigener Parkplatz
- Gepflegtes Wohnhaus mit solider Bausubstanz
- Attraktive Mikrolage mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial

## **Fazit**

Diese kompakte, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg ist ein **ideales Anlageobjekt** mit laufenden Einnahmen und hohem Wertstabilitätspotenzial.

Dank guter Ausstattung, verlässlichem Mietertrag und hervorragender Lage bietet sie ein **sicheres Investment** für langfristig orientierte Anleger.