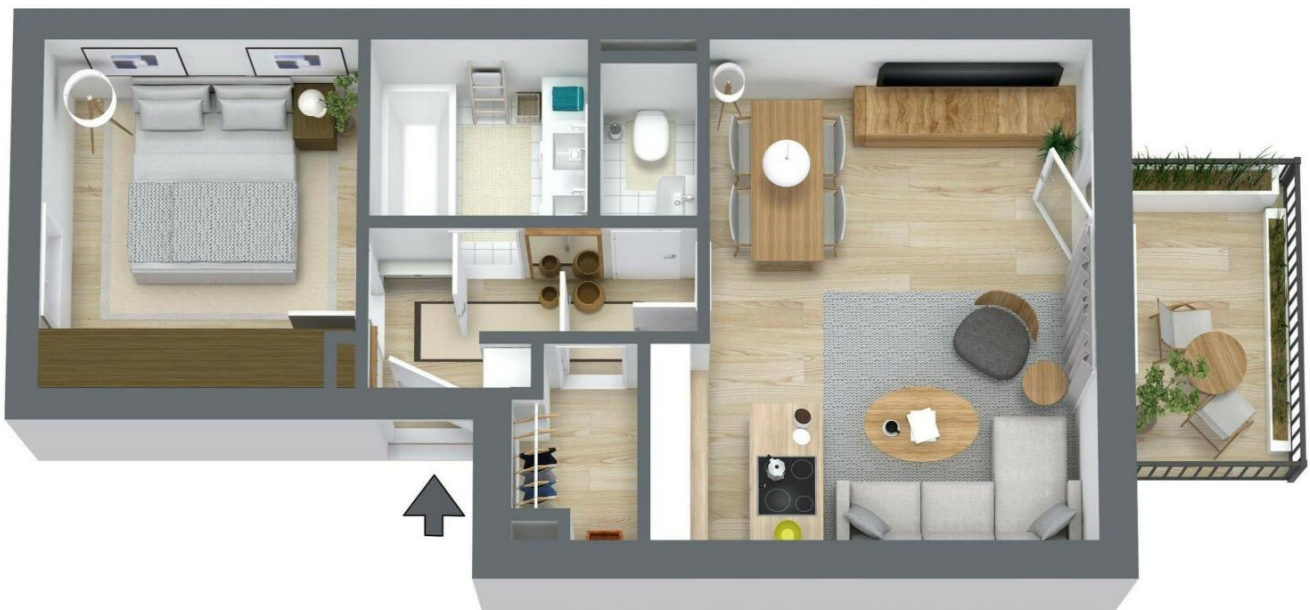


Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung in Graz-Eggenberg - mit laufenden Mieteinnahmen

2. OG - ca. 48,79 m² WNFL



Gaswerkstraße 77 W 8 - 3D-Grundriss

Objektnummer: O2200166928

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße 77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,79 m ²
Gesamtfläche:	48,79 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * 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

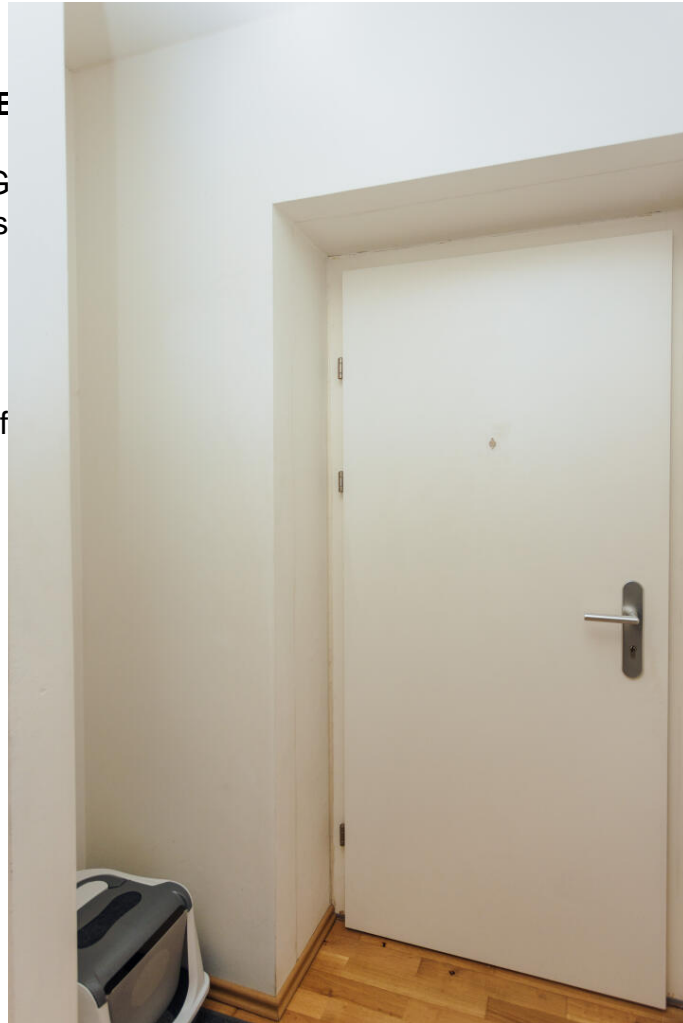


Mag. iur. Elmar Dolc-E

Steindorff Immobilien G
Albert Schweitzer Gass
8020 Graz

H 06645696686

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

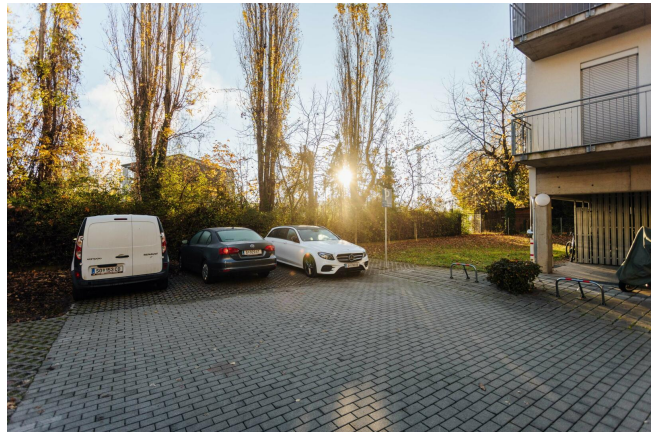


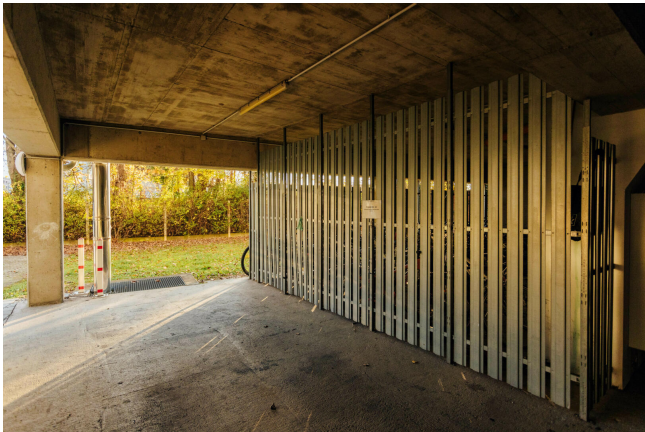
gstermin zur







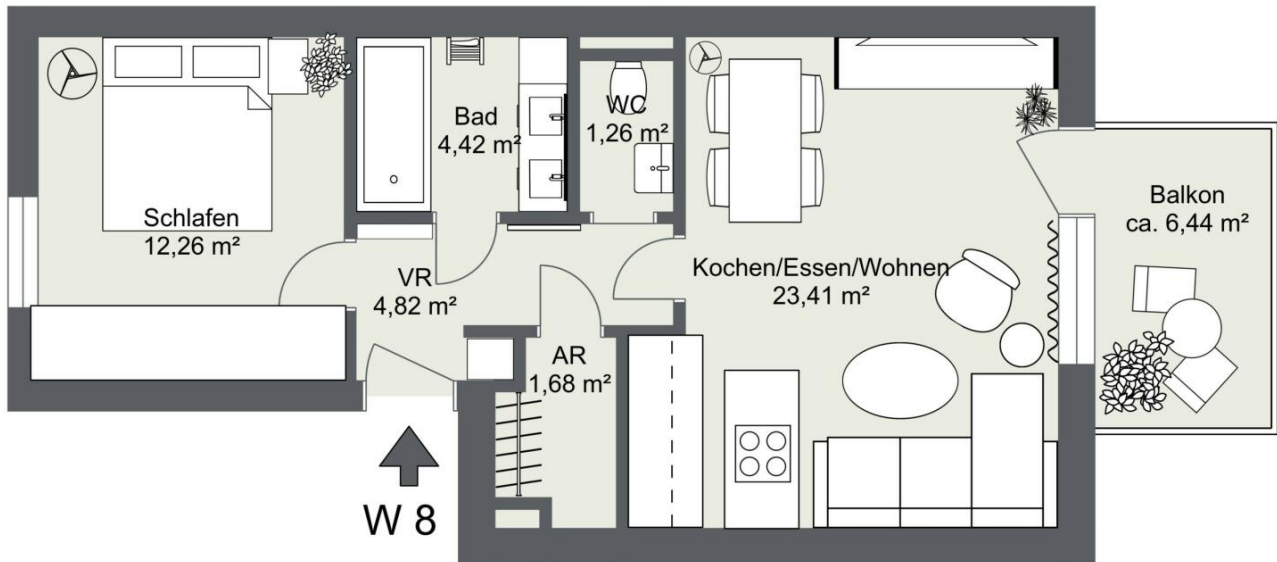






Gaswerkstraße 77 W 8

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.