

**Eigentumswohnung in Graz-Gedorf – Ruhige Bestlage
nahe der Karl-Franzens-Universität**



Heinrichstraße 69a-01

Objektnummer: O2100167203

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Heinrichstraße 69a |
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8010 Graz,03.Bez.:Geidorf |
| Baujahr: | 1992 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 69,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 69,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 4,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 60,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,00 |
| Kaufpreis: | 260.000,00 € |
| Betriebskosten: | 176,10 € |
| Provisionsangabe: | |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler

Reichert Immobilien GmbH
Quergasse 5/EG



immowZ

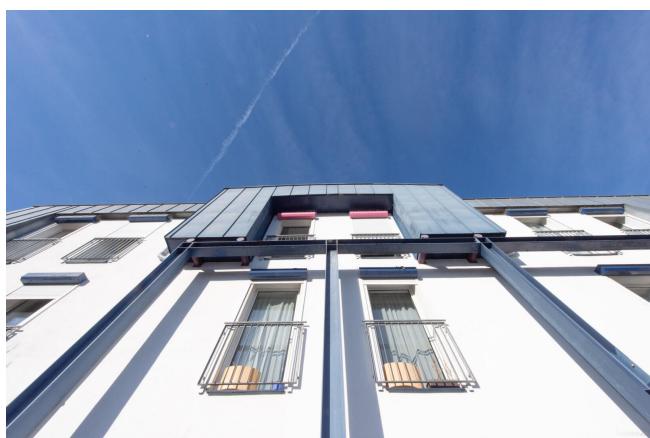






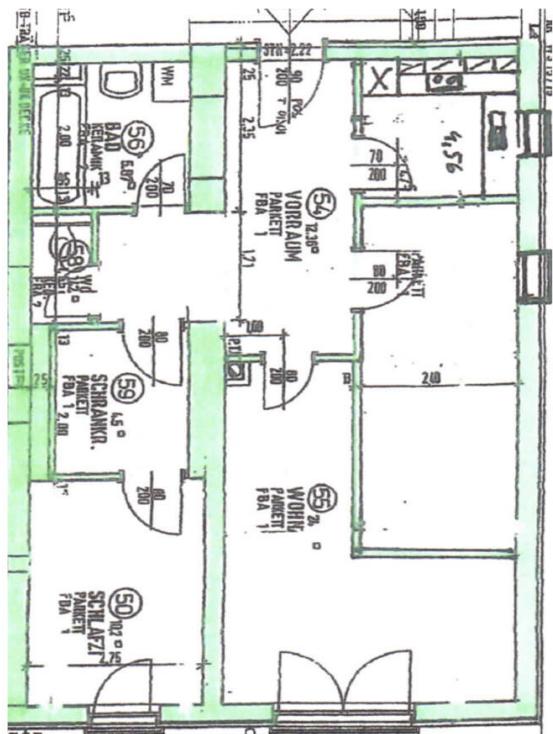








Grundriss



Objektbeschreibung

In einer der **gefragtesten Wohnlagen von Graz** – im beliebten **Bezirk Gidorf** – befindet sich diese attraktive Eigentumswohnung in **angenehmer Ruhelage**. **Zurückversetzt in der Heinrichstraße gelegen**, bietet sie ein Wohnen **fernab vom Straßenlärm**, während das urbane Leben mit all seinen Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür beginnt.

Ein besonderer Standortvorteil ist die **unmittelbare Nähe zur Karl-Franzens-Universität Graz**, die in **wenigen Gehminuten** erreichbar ist. Diese Lage sorgt seit Jahren für eine **konstant hohe Nachfrage**, insbesondere bei Studenten, Universitätsbediensteten und jungen Berufstätigen – ein klarer Pluspunkt für Anleger.

Die rund **70 m² große Wohnung** überzeugt durch einen **sehr gut durchdachten Grundriss** und eignet sich sowohl als **attraktives Investmentobjekt** als auch zur späteren **Eigennutzung**. Gidorf zählt zu den **wertstabilsten und beliebtesten Wohnbezirken von Graz** – eine Investition mit nachhaltigem Wert.

Raumaufteilung

- **3 getrennt begehbar Zimmer**
- Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Schrankraum
- Vorraum

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und ist somit **barrierefrei zugänglich**. Dank der getrennten Begehbarkeit aller Zimmer ist sie **ideal für Wohngemeinschaften (WG)** geeignet.

Weitere Vorteile

- Kellerabteil mit ca. **4 m²**
- Ruhige Innenlage trotz zentralem Umfeld
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Parks und Universität in unmittelbarer Nähe

Vermietung & Perspektive

Die Wohnung ist aktuell **bis Juni 2026 an Studenten vermietet** und generiert **sofortige laufende Mieteinnahmen**. Anschließend kann sie flexibel **weitervermietet oder selbst genutzt** werden. Aufgrund der **Nähe zur Karl-Franzens-Universität** und der begehrten Lage in Gidorf ist eine **dauerhafte und problemlose Vermietbarkeit** jederzeit gegeben.

Fazit

Lage – Lage – Lage!

Geidorf, Universitätsnähe, Ruhe und ein perfekter Grundriss: Diese Wohnung vereint alles, was ein **erstklassiges Investment** oder zukünftiges Eigenheim ausmacht.

Jetzt zuschlagen und von dieser seltenen Gelegenheit profitieren!

Kosteninformationen:

Betriebskosten zuzüglich Strom- und Heizkosten (HK bisher ~ € 90 inkl. 20% USt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

Weitere Informationen

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.