

**Top-Anlage: Zwei vermietete 2-Zimmer-Wohnungen in
Graz-Eggenberg - solide Anlageobjekte in gefragter Lage**



Gebäude Vorderansicht

Objektnummer: O2200167263

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Gesamtfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	399.200,00 €
Betriebskosten:	176,64 €
Infos zu Preis:	

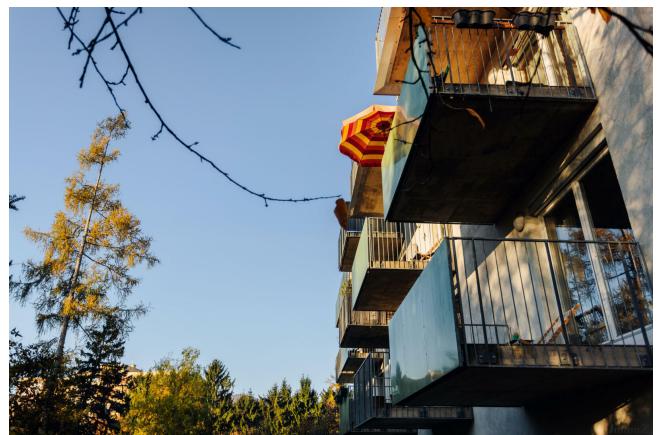
exkl. gesetzl. MWSt. - Preise wurden automatisch aus Fläche und Quadratmeterpreisen berechnet

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



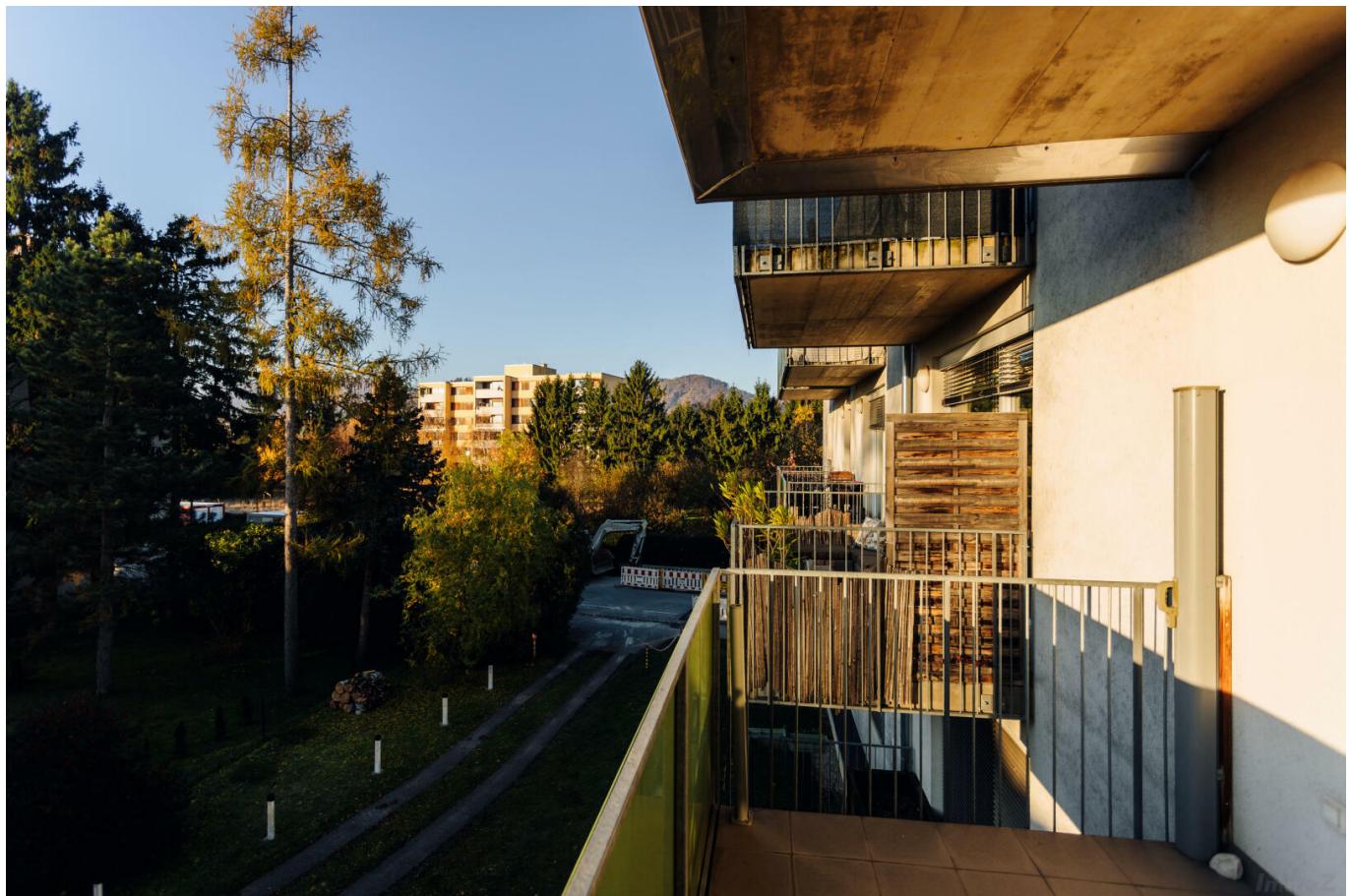






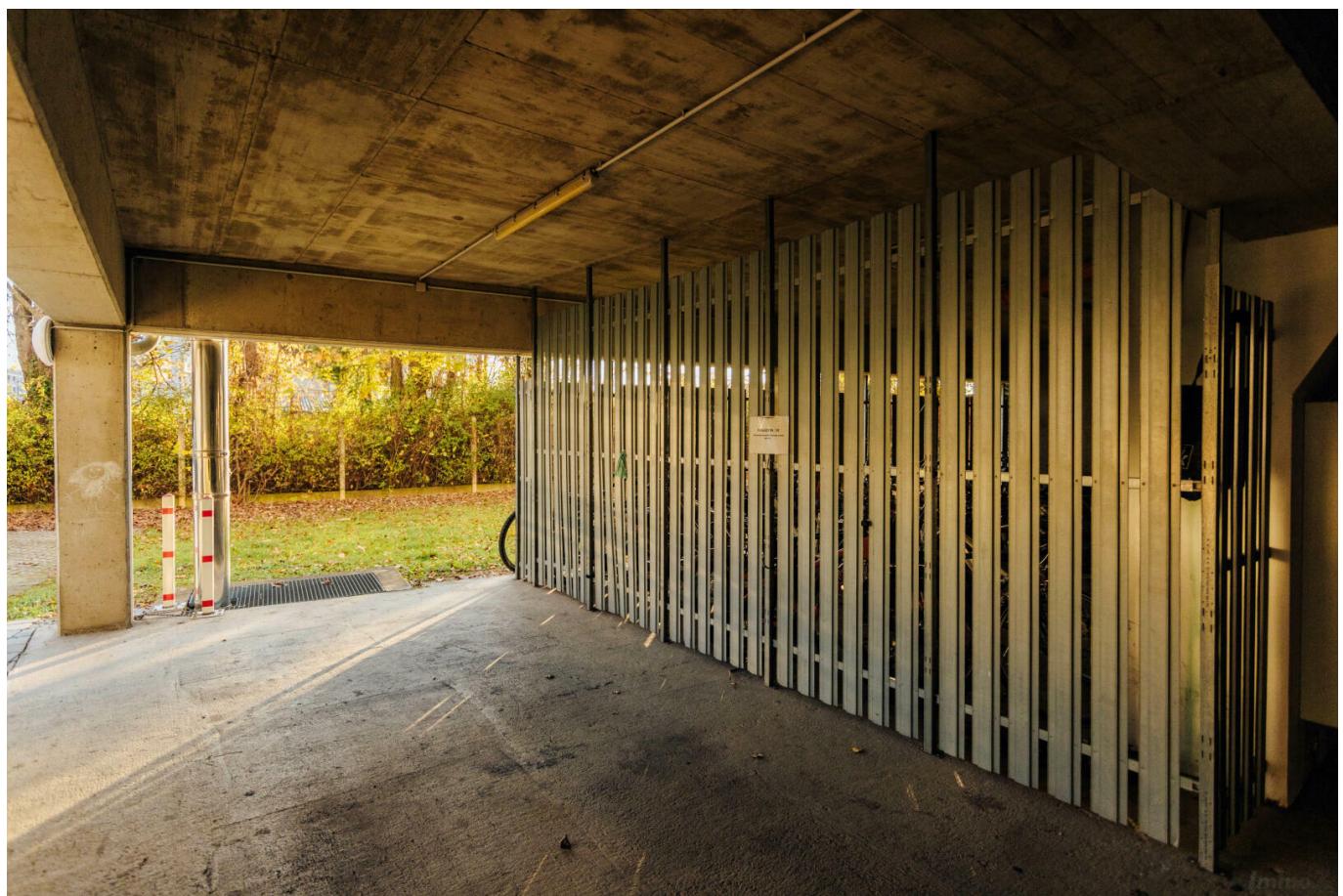






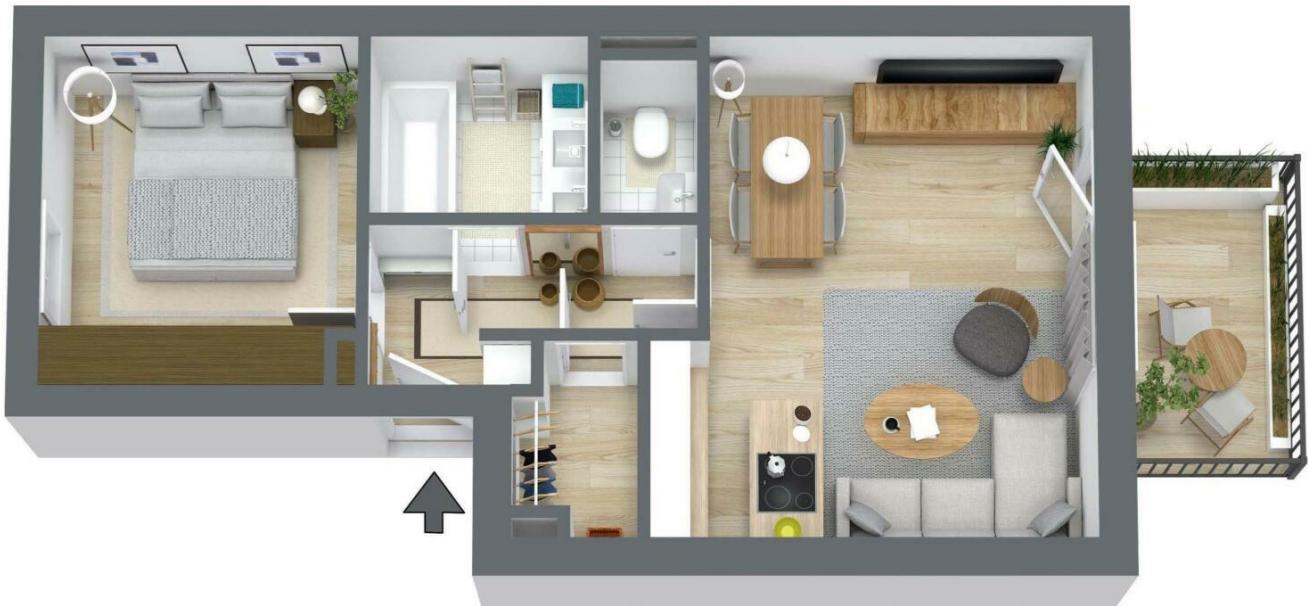






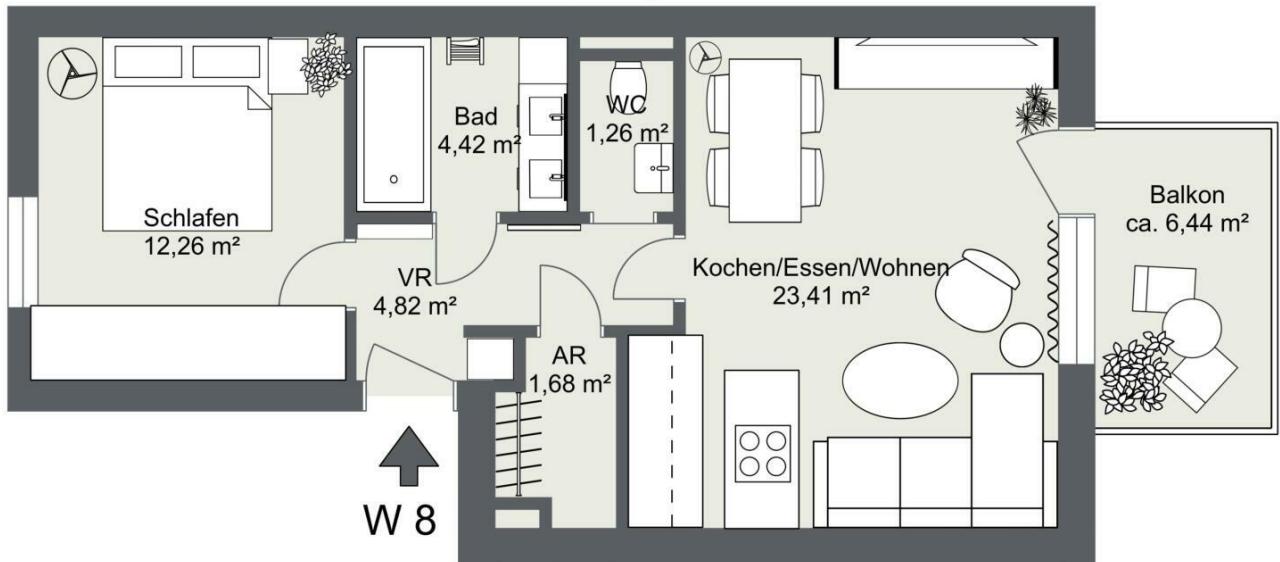


2. OG - ca. 48,79 m² WNFL



Gaswerkstraße 77 W 8

2. OG - ca. 48,79 m² WNFL

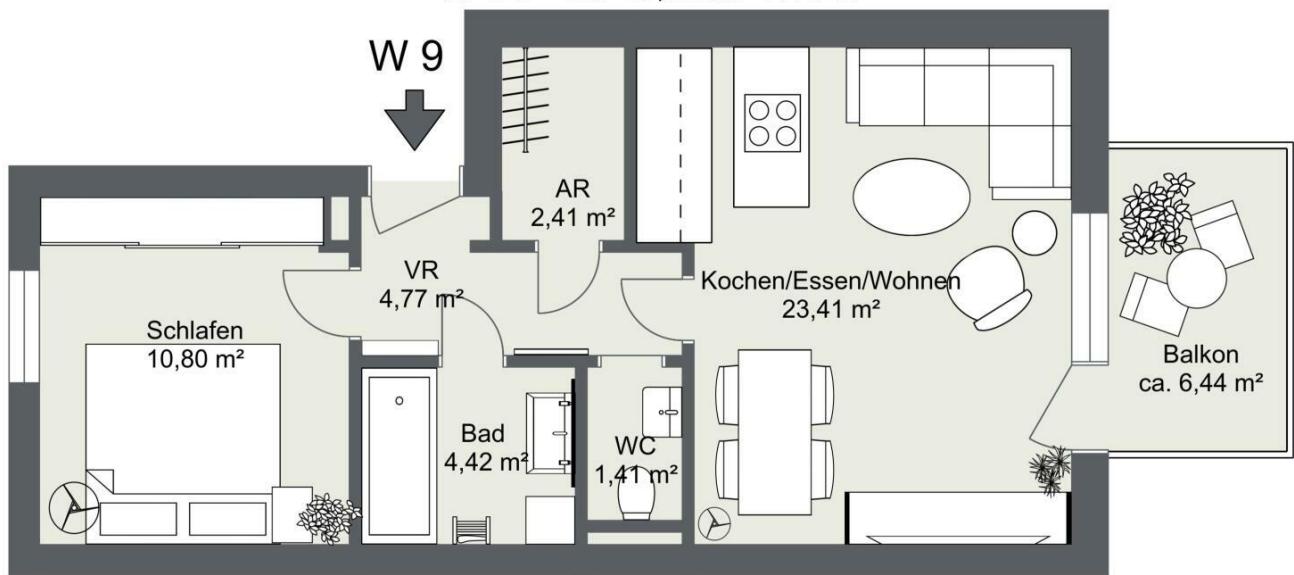


2. OG - ca. 47,22 m² WNFL



Gaswerkstraße 77 W 9

2. OG - ca. 47,22 m² WNFL



Objektbeschreibung

Zwei gepflegte Anlegerwohnungen in Graz-Eggenberg - mit laufenden Mieteinnahmen

Kurzbeschreibung:

Zum Verkauf gelangen zwei helle, moderne **2-Zimmer-Eigentumswohnungen** in sehr guter Lage von **Graz-Eggenberg**. Beide Einheiten befinden sich im **2. Obergeschoß** eines gepflegten Wohnhauses (Baujahr ca. 1990) und sind bequem mit dem **Lift** erreichbar. Die Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume mit **Süd-Balkon**, eine gepflegte Ausstattung und laufende Mietverhältnisse - ideal für Anleger, die eine **sofortige Rendite mit geringem Risiko** suchen.

Wohnung Top 8

- **Wohnnutzfläche:** ca. 48,79 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 2. OG (mit Lift)
- **großer Balkon:** Süd-Ausrichtung ca. 6,5 m²
- **Zustand:** gepflegt, gut erhalten (siehe Fotos)
- **Heizung:** Fernwärme
- **Kellerabteil und PKW-Stellplatz (AP 21) im Freien** vorhanden
- **Betriebskosten (netto):** € 90,27 (ca. € 1,80/m² Monat)
- **Nettomiete Wohnung/Parkplatz:** € 507,07 (ca. 12,00/m² netto Monat)
- **Befristet vermietet bis 31.07.2024, verlängert bis 31.07.2027**
- **Kaufpreis inkl. PKW-Stellplatz (AP 21) (netto, Anleger):** € 199.800,-- zzgl. 20 % USt.
- **Kaufpreis inkl. PKW-Stellplatz (AP 21): (Privatkauf – keine USt.)** € 222.000,--

Wohnung Top 9

- **Wohnnutzfläche:** ca. 47,22 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 2. OG (mit Lift)
- **großer Balkon:** Süd-Ausrichtung ca. 6,5 m²
- **Zustand:** gepflegt, analog Top 8 (siehe Fotos)
- **Heizung:** Fernwärme
- **Kellerabteil und PKW-Stellplatz (AP 23) im Innenhof**
- **Betriebskosten (netto):** € 86,73 (ca. € 1,80/m² Monat)
- **Nettomiete Wohnung/Küche/Parkplatz:** € 471,12 (ca. 12,00/m² netto Monat)
- **Befristet vermietet seit 31.08.2022, verlängert bis 31.08.2025**
- **Kaufpreis inkl. PKW-Stellplatz (AP 23) (netto, Anleger):** € 199.400,-- zzgl. 20 % USt.
- **Kaufpreis inkl. PKW-Stellplatz (AP 23): (Privatkauf – keine USt.)** € 220.000,--

Besonderheiten:

- Zwei nahezu identische, helle 2-Zimmer-Wohnungen
- Beide vermietet - Mieteinnahmen ab sofort
- Süd-Balkon, Lift, Kellerabteil und PKW-Stellplatz
- Gute Bausubstanz, laufende Verwaltung
- Hohe Vermietbarkeit durch Nähe zu FH Joanneum, UKH Graz und Schloss Eggenberg
- Attraktive Mikrolage mit stabiler Wertentwicklung

Fazit:

Zwei kompakte, gepflegte und **laufend vermietete Anlagewohnungen** in einer der begehrtesten Lagen von Graz-Eggenberg.

Ein sicheres Investment mit **sofortigen Mieteinnahmen, wertbeständigem Objektzustand und nachhaltigem Vermietungspotenzial** - ideal für langfristig orientierte Anleger.