

**Toplage in Graz Geidorf, 3-Zimmer Eigentumswohnung -
unmittelbar in der Nähe der KF-Uni Graz!**



Heinrichstraße 69a-02

Objektnummer: O2100167403

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



immoZ

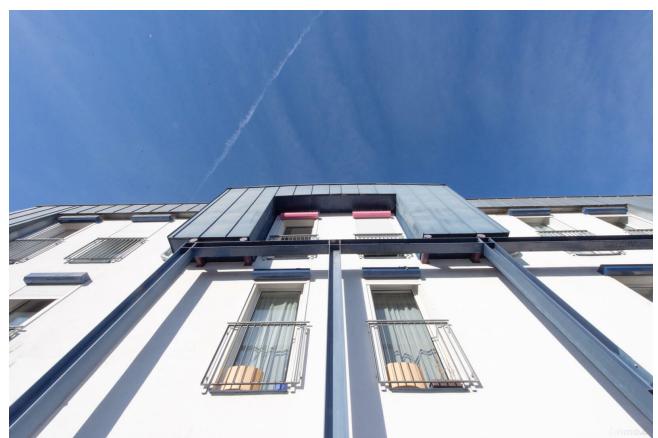






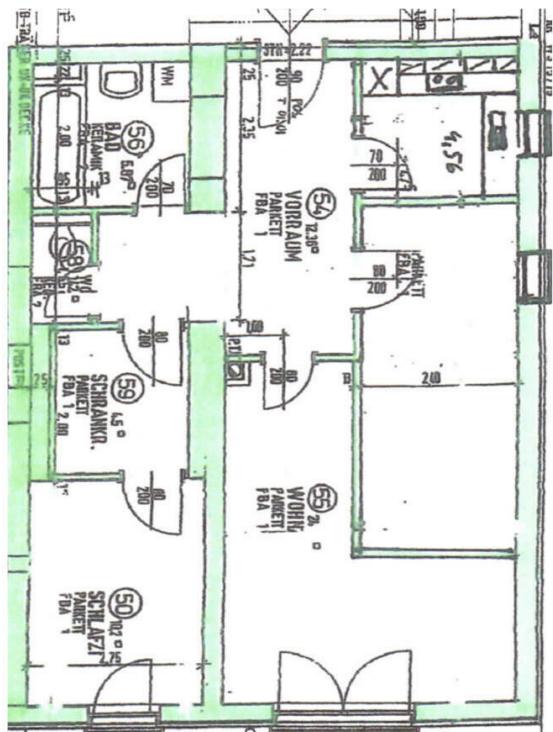








Grundriss



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.