

**+++ ANLEGER AUFGEPASST +++ Vermietete  
Gartenwohnung mit 3 Zimmer und sonniger Terrasse**



**Objektnummer: 2503**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,14 €
<b>Heizkosten:</b>	326,47 €
<b>USt.:</b>	93,71 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis inkludiert einem Carportstellplatz!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

**Heimkommen und wohlfühlen** - so lautet das Motto in dieser **lichtdurchfluteten Gartenwohnung** im Süden von Graz.

Die **ebenerdig** zugängliche 3-Zimmer-Wohnung liegt in einer schönen, 2012 fertiggestellten Wohnanlage bestehend aus mehreren Reihenhäusern sowie Doppelwohnhäusern und zwei Bestandsgebäuden. Schon beim Gang durch die Eingangstüre fällt einem sofort die **stillvolle Ausstattung** der **hellen Räumlichkeiten** auf.

Der **geräumig gestaltete Grundriss** sorgt für eine **flexible Raumnutzung** und lässt Ihnen bei der Einrichtung und Gestaltung Ihres neuen Eigenheims viel Spielraum.

Der Vorraum bietet genügend Platz für die Garderobe und übernimmt die Rolle des zentralen Verteilers, von dem man das Badezimmer, den Abstellraum, das Schlafzimmer sowie den Wohn-Essbereich erreicht. Aus dem Wohnkochbereich gelangen Sie zum zweiten Schlafzimmer.

Sowohl vom Schlafzimmer, als auch vom **lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich** gelangt man auf die **sonnige Terrasse** des **schönen Eigengartens**. Die **südwestliche Ausrichtung** garantiert sonnige Stunden das ganze Jahr über. Hier können Sie den Alltag hinter sich und Ihre Seele baumeln lassen.

Ein **überdachter Stellplatz** sowie ein sehr geräumiges **Kellerabteil** sind der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis von 280.000€ inkludiert.

**Anleger aufgepasst:** aktuell ist die Wohnung befristet vermietet (bis 31. Jänner 2028) - der Nettomietzins liegt bei 813,54€ pro Monat (Jahresnettomiete € 9.762,48 --> ergibt eine Rendite von 3,5%)

**Nutzen Sie jetzt die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap