

# Erstbezug – Neu sanierte Anlegerwohnung mit 2-Zimmer in sehr zentraler Lage im Grazer Bezirk Geidorf in unmittelbarer Nähe der Karl- Franzens-Universität

8010 Graz, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 5799/13323



Wohnfläche ca.: **42 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **189.000 EUR**



## Erstbezug – Neu sanierte Anlegerwohnung mit 2-Zimmer in sehr zentraler Lage im Grazer Bezirk Geidorf in unmittelbarer Nähe der Karl-Franzens-Universität

Objekt ID	5799/13323
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Heinrichstraße 8010 Graz Steiermark
Etage	4
Wohnfläche ca.	42 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Heizwärmebedarf (HWB)	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse C)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Dusche, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Parkettboden, Personenaufzug, Vollmöbliert
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Provisionspflichtig	Ja
Kaufpreis	189.000 EUR
Kaufpreis brutto	189.000,00 EUR



## Objektbeschreibung

Diese freundliche neu sanierte rund 42 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines sehr zentral gelegenen, wunderschön sanierten Staltpbauzinshauses in der Heinrichstraße direkt gegenüber der Karl-Franzens-Universität sowie in fußläufiger Nähe zur Technischen Universität. Die im Herbst 2023 generalsanierte Wohnung besticht besonders durch ihre lichtdurchfluteten Räume und ihr perfektes Wohnraumkonzept, welches aus einem Vorraum, einer freundlichen Essküche mit ausreichendem Platz für eine Sitzgelegenheit, einem Zimmern, sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC. Die gesamte Wohnung wird über Fernwärme beheizt und ist mit einem Parkettboden ausgestattet. Das Wohnhaus verfügt über einen sehr gepflegten Innenhof mit Fahrradabstellplätzen, welcher zum Entspannen im Freien einlädt. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil zugehörig. Die neu errichtete, hochwertige Tischlerküche ist zusätzlich um € 7.500,- zu erwerben. Optional kann ein KFZ-Tiefgaragen-Stapelabstellplatz um € 32.500,- erworben werden. Die monatlichen Betriebskosten für die Wohnung betragen € 146,79 netto inkl. Rücklage exkl. Heizkosten. Die Betriebskosten des KFZ-Tiefgaragenabstellplatzes werden monatlich mit € 21,25 netto inkl. Rücklage vorgeschrieben. Die monatlichen Heizkosten belaufen sich aktuell auf € 63,68 netto. Das Dachgeschoß wurde im Zuge einer Umfassenden Sanierung 2008 unter Bezugnahme von Fördermitteln saniert. Bei einer Neuvermietung der Wohnung kann einen Nettomietzins von € 514,63 p.m., das sind € 6.175,56 p.a. erzielt werden. Der KFZ-Tiefgaragen-Stapelabstellplatz ist mit beidseitiger Kündigungsmöglichkeit unbefristet vermietet und erzielt derzeit Mieteinnahmen von € 103,14 p.m., das entspricht einem Nettomietzins von € 1.237,68 p.a..

Es besteht die Möglichkeit weitere Wohnungen im Paket zu erwerben.



## Lage

Diese Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage im beliebten Grazer Bezirk Geidorf in der Heinrichstraße, direkt gegenüber der Karl-Franzens-Universität und in fußläufiger Nähe zur Technischen Universität. Die Lage bietet perfekte Infrastruktur. Fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind auch der Stadtpark, der Hauptplatz mit zahlreichen Bar- und Gastronomiebetrieben sowie der Murradweg. Die ausgeprägte Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten, Schulen, Kindergarten und Banken sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft befinden sich mehrere Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, mit denen man in Kürze die Innenstadt erreicht.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



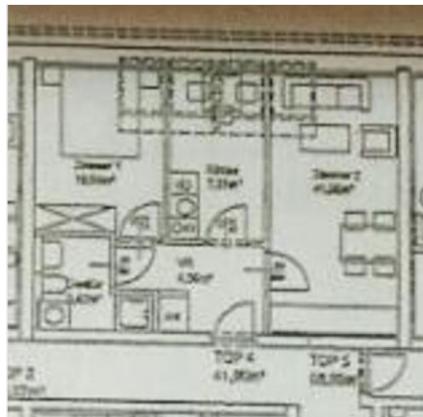
Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild

