

**Neuwertige Anlegerwohnung in Hart bei Graz mit echten  
4,5-5 % Rendite! Bereits vermietet!**



**Objektnummer: 7913**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8075 Hart bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.660,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.130,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



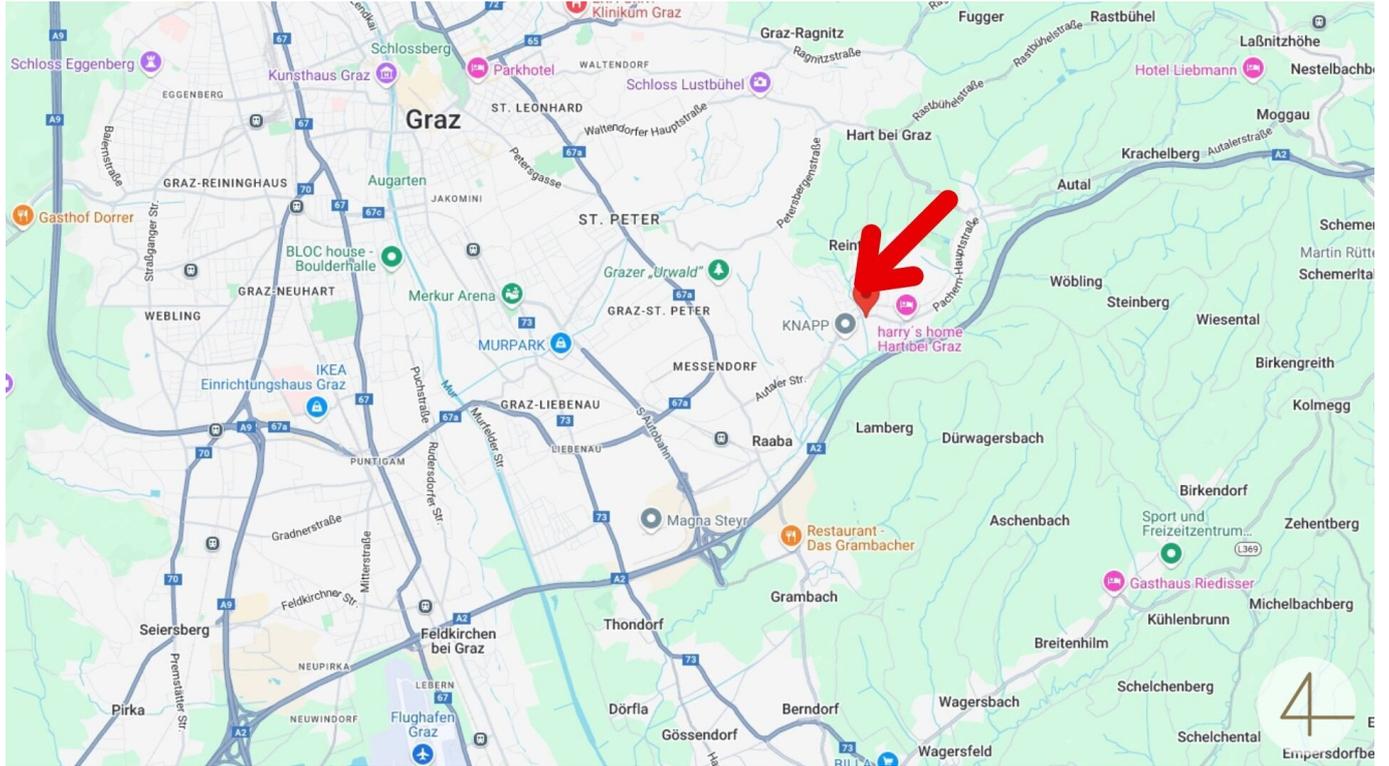
**Dipl.Ing. Istvan Parajdi**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

T +43 664 / 737 61 399









4

## Objektbeschreibung

### ? Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 4,5-5 % Rendite in Hart bei Graz

Diese hochwertige Neubauwohnung befindet sich in **Hart bei Graz**, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Sie bietet eine hervorragende Kombination aus **ruhiger Wohnlage** und **guter Verkehrsanbindung**.

### ? Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 69,96 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (Wohnküche, 2 Schlafzimmer)
- **Baujahr:** 2023
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **HWB:** 31,52 kWh/m<sup>2</sup>/a (Klasse B)
- **fGEE:** 0,695
- **Balkon:** ca. 9,46 m<sup>2</sup>
- **Parkplatz:** Frestellplatz (optional für 8.000 €)
- **Kellerabteil:** vorhanden

### ? Investition mit sofortigem Ertrag

Die Wohnung ist derzeit für **980 € netto/Monat** zzgl. USt. und Betriebskosten vermietet. Dies

entspricht einer **jährlichen Rendite von ca. 5 %** – ideal für Kapitalanleger, die eine sichere und nachhaltige Investition suchen.

## ? Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer **grünen und familienfreundlichen Umgebung** mit hervorragender Infrastruktur:

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Banken in der Nähe
- Kurze Fahrzeit ins Zentrum von Graz

## ? Highlights auf einen Blick

- Neubau mit moderner Ausstattung
- Großer, sonniger Balkon
- Energieeffiziente Bauweise (HWB Klasse B)
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Separates Kellerabteil
- Optionaler Parkplatz verfügbar
- Bereits vermietet – sofortige Einnahmen

## ? Kaufpreis

**Netto-Kaufpreis:** 219.000 € (für Anleger)

**Brutto-Kaufpreis:** 251.958 € (für Endverbraucher)

## ? Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte:

- **Telefon:** +43 664 73761399
- **Online-Terminvereinbarung:** [Jetzt Termin buchen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.