

**Anlegerchance in Graz-St. Leonhard: Sanierte
3-Zimmer-Wohnung bei TU Inffeldgasse, vermietet!**



Zimmer 2 mit 22,6 m² und Balkonzugang

Objektnummer: 8365/324

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Brandstetter-Gasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	167,40 €
Heizkosten:	88,37 €
USt.:	38,53 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

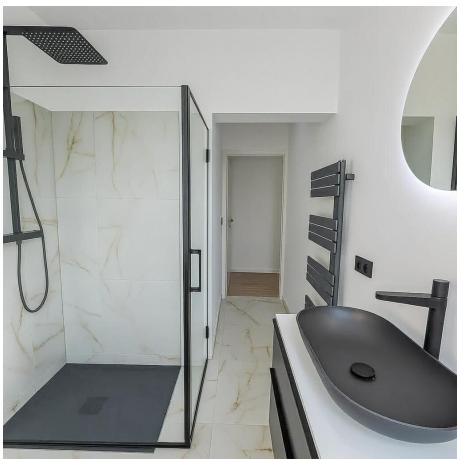
Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

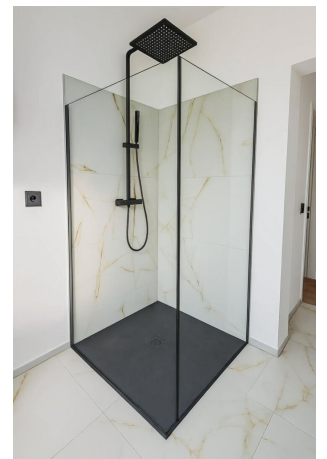
T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























Objektbeschreibung

Hans-Brandstetter-Gasse 33, 8010 Graz

Ihre Investmentchance in Bestlage

Diese ca. **78,62 m² große 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Stock** (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses in einer der beliebtesten Grazer Wohngegenden. Dank der unmittelbaren Nähe zur **TU Graz (Inffeldgasse)** ist die Wohnung ideal für die **studentische Vermietung** geeignet.

Die Wohnung ist bereits **voll vermietet** und bietet Anleger:innen eine **solide Rendite bei sofortigen Einnahmen**.

Mietkonditionen & Einnahmen

- **Monatliche Nettomieteinnahmen:** € 999,58
- **Jährliche Nettomieteinnahmen:** € 11.994,96
- *(gilt für nicht umsatzsteuerpflichtige Vermieter)*
- **Mietvertrag:** befristet auf 3 Jahre
- Für nicht umsatzsteuerpflichtige Vermieter bestens geeignet
- **Hohe Vermietungssicherheit** durch die starke Nachfrage nach WG-tauglichen Wohnungen in dieser Lage

Sanierung & Ausstattung (2025)

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert – dadurch ist in den kommenden Jahren **kein nennenswerter Erhaltungsaufwand** zu erwarten.

Sanierungsmaßnahmen:

- Neue Parkett- und Fliesenböden
- Vollständig erneuertes Badezimmer und WC inkl. Leitungen
- Erneuerte Elektrik
- Neue Türen & Türstöcke
- Hochwertige, moderne Einbauküche mit Essbereich

Optimale Raumaufteilung für WG-Vermietung

Alle Zimmer sind **separat begehbar** und somit perfekt für Studierende geeignet:

- Geräumiger Flur
- Badezimmer
- Separates WC
- 2 Zimmer à 14,6 m²
- 1 Zimmer mit 22,6 m² und Balkonzugang
- Küche mit Essbereich (10,4 m²)

Zusätzlich:

- Außenrollläden an allen Fenstern

- Kellerabteil
- Allgemeine Parkplätze & Fahrradabstellplätze

Lagevorteile

Die Hans-Brandstetter-Gasse punktet durch ihre **zentrale, aber ruhige Lage**:

- Top-Standort zwischen Plüddemanngasse & Petersgasse
- 150 m zur nächsten Bus- & Straßenbahnhaltestelle
- TU Graz, Supermärkte, Ärzte & Schulen fußläufig erreichbar
- Innenstadt ca. 3 km entfernt

Fazit für Anleger:innen

Diese Wohnung ist eine **renditestarke Kapitalanlage** in einer der nachgefragtesten Lagen von Graz.

- Voll vermietet
- Modernisiert & instandgehalten
- Sofortige Einnahmen ohne Renovierungsaufwand
- Stabile Mieteinnahmen durch TU-Nähe

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <375m
Klinik <1.700m
Krankenhaus <2.200m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <225m
Universität <275m
Höhere Schule <1.775m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <75m
Post <800m
Polizei <675m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <150m
Autobahnanschluss <3.125m
Bahnhof <1.650m
Flughafen <8.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap