

Investieren mit gutem Gefühl: Solide 3,9 % Rendite & zuverlässige Mieterschaft



Objektnummer: 14395

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna
Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Eisweg 7
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,30 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	7,21 m ²
Keller:	2,35 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	108.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Gissing

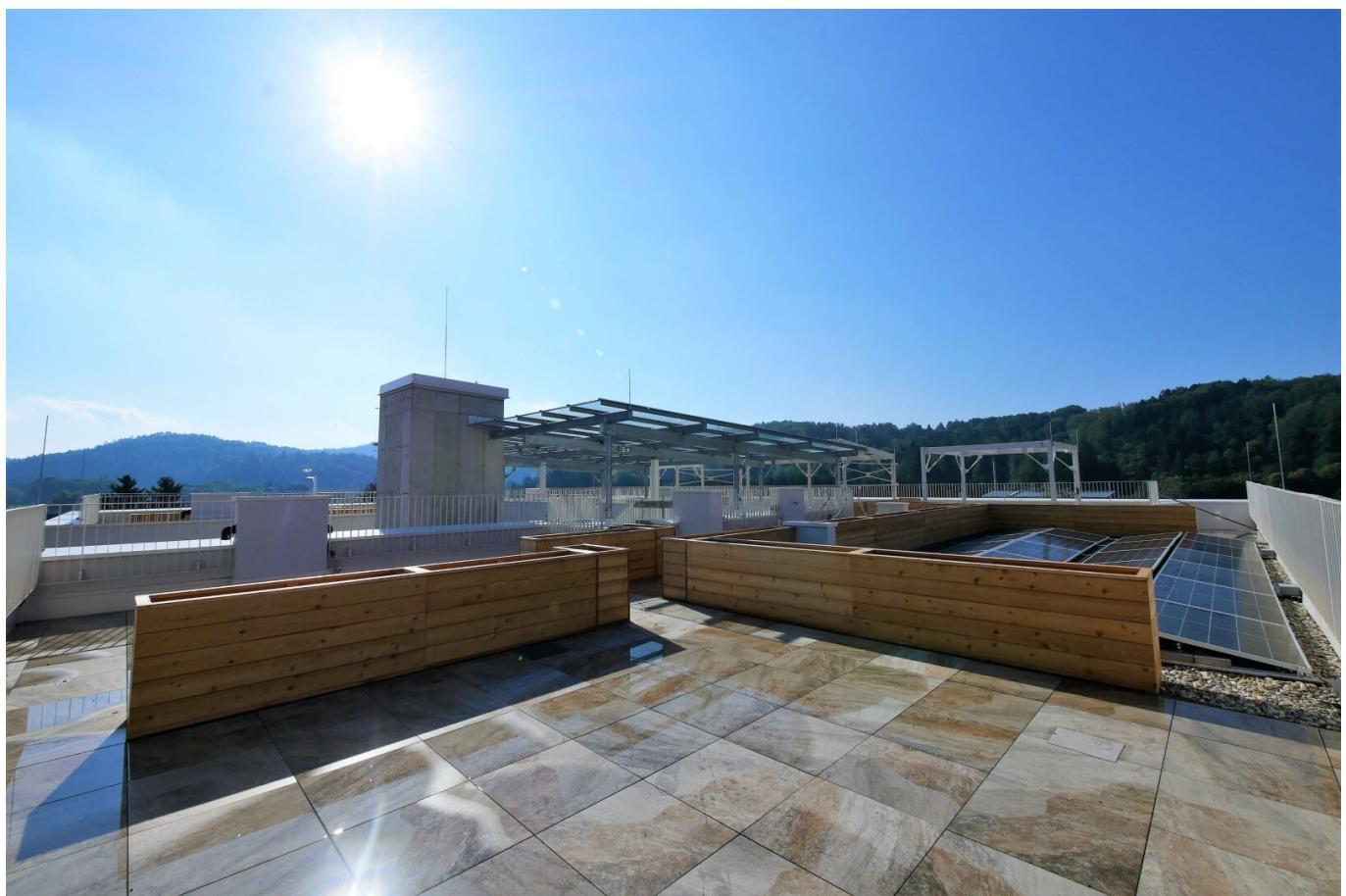
BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien
Am Kai - Körösistraße 9
8010 Graz













TOP 2 - EG

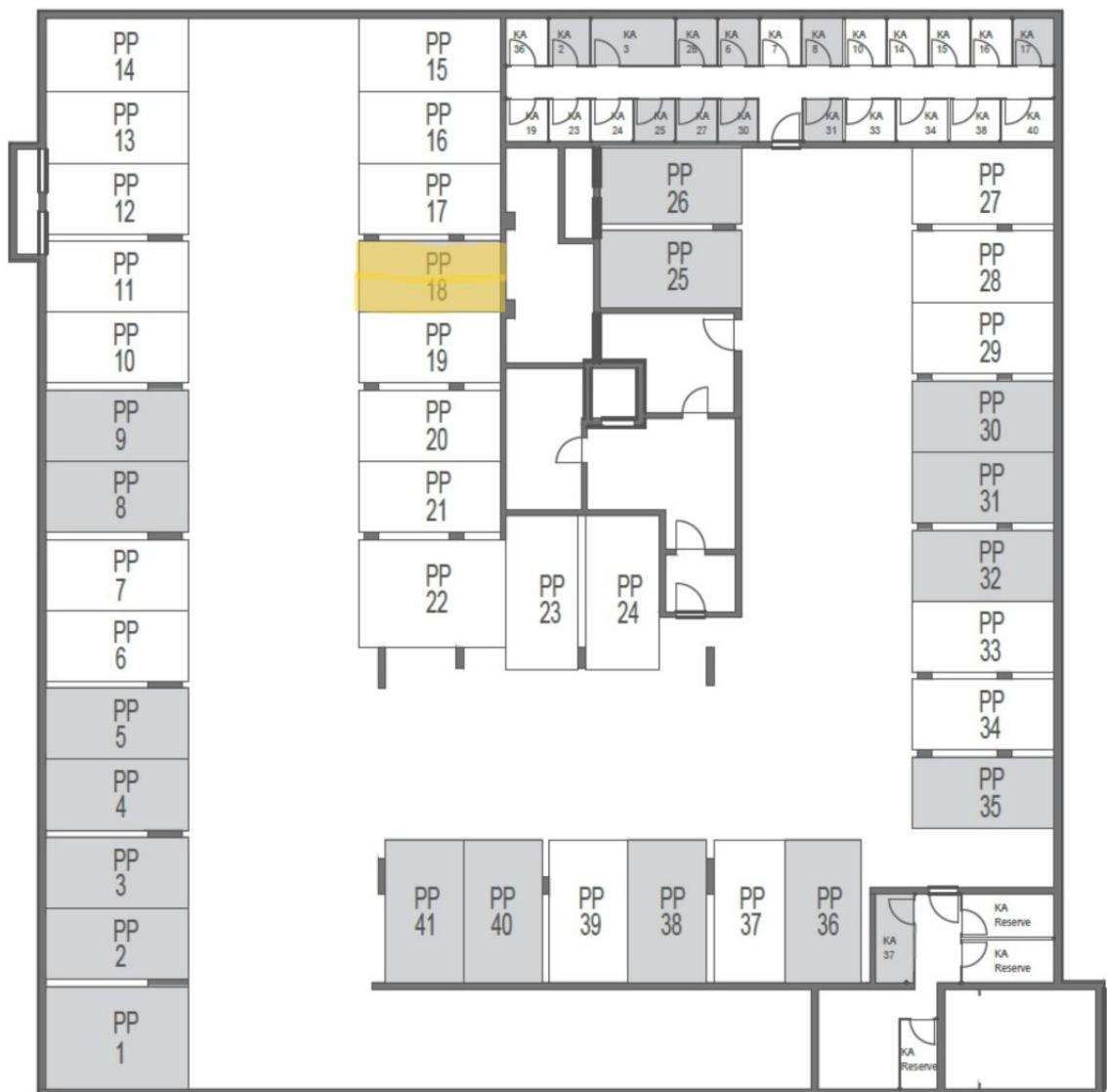
Wohnfläche: 34,30 m²

Kellerabstellraum: 2,35 m²

Maßstab 1:100



Grundriss TG



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Anlegerwohnung mit exklusivem Wohnkomfort und erstklassiger Ausstattung!

Diese hochwertige **Garten-Garconniere** ist bereits verlässlich vermietet, sodass Sie als Investor sofortige Mieteinnahmen erzielen. Mit einer **attraktiven Miet-Nettorendite von ca. 3,9 %**, einer durchdachten Raumauflistung und hochwertiger Ausstattung bietet diese Wohnung eine sichere und nachhaltige Kapitalanlage.

Besonders attraktiv: Der aktuelle Mieter ist äußerst ordentlich und pflegt die Wohnung vorbildlich – sie befindet sich trotz laufender Vermietung in einem perfekten Zustand.

Investitionsvorteile auf einen Blick:

- **Sofortige Mieteinnahmen** durch bestehendes, zuverlässiges Mietverhältnis
- **Langfristige Wertstabilität** dank hochwertiger Bauweise
- **Sehr gute Vermietbarkeit** durch optimale Größe und beliebte Lage
- **3,9 % Miet-Nettorendite** – attraktive Kapitalanlage mit stabiler Rendite
- **Fernwärme mit Fußbodenheizung** – geringe Energiekosten, hohe Mieterzufriedenheit
- **Tiefgaragenstellplatz & Besucherparkplätze** – zusätzlicher Komfort für Mieter
- **Frei zugängliche Dachterrasse** mit Pergola, Sitzgelegenheiten & Begrünung
- **PV-Anlage am Dach** für nachhaltige Bewirtschaftung

Top 2 – Kompakte Garten-Garconniere mit optimaler Vermietbarkeit

Die **perfekt geschnittene Wohnung** bietet auf **34,3 m²** alles, was eine gefragte Mietwohnung ausmacht. Dank der **westlichen Ausrichtung** ist sie hell und freundlich, während Terrasse und Garten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen.

Raumaufteilung:

- **Zentraler Vorraum** mit praktischer Nische für Stauraum
- **Wohn-/Essbereich (24,36 m²)** mit Küchenanschlüssen
- **Badezimmer (4,55 m²)** mit moderner Dusche, Waschbecken, WC & Waschmaschinenanschluss
- **Große Terrasse (11,87 m²)** mit Platz für Sitzmöbel & Begrünung
- **Privater Garten (7,21 m²)** – ideal für individuelle Nutzung durch Mieter

Nach Betreten der Wohnung gelangt man in den **zentralen Vorraum**, von dem aus sowohl das **Badezimmer** als auch der **Wohnbereich** erreichbar sind. Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet genügend Platz für eine Küchenzeile, eine Wohnlandschaft, einen Essbereich und einen separaten Schlafbereich.

Die **große Terrasse** erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zum Entspannen ein. Der **kleine Gartenanteil** bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für eine Bepflanzung oder eine individuelle Nutzung durch die Mieter.

Ausstattung & Highlights:

- **2,9 m Raumhöhe** für ein großzügiges Wohngefühl
- **Hochwertiger Parkettboden & großformatige Fliesen (60 x 30 cm)**
- **3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenraffstores**
- **Fernwärme mit Fußbodenheizung** für effizientes Heizen

Monatliche Brutto-Mieteinnahmen: € 579,00 (inkl. BK, Heizkosten & TG-Stellplatz)

Zusätzlich zum Kaufpreis von EUR 108.900 (Nettopreis) kommen folgende Kosten hinzu:

- Tiefgaragenstellplatz: EUR 17.500 (Nettopreis)
- Küche: EUR 2.500 (Nettopreis)

Das ergibt einen Netto-Gesamtpreis von EUR 128.900,- zuzügl. 20% USt.

Perfekte Kapitalanlage – bereits vermietet, sofortige Einnahmen & wertbeständig!

***Achtung, die möblierten Fotos wurden mittels AI erstellt und dienen lediglich als Inspiration.**

Für weitere Details oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns unter **+43 316 712 777** oder per E-Mail an info@fortunaimmobiliens.at.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <650m

Klinik <4.975m

Krankenhaus <5.975m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <275m

Universität <3.325m

Höhere Schule <5.475m

Nahversorgung

Supermarkt <600m

Bäckerei <3.625m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <3.125m

Polizei <3.125m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <3.700m

Bahnhof <1.575m

Autobahnanschluss <3.925m

Flughafen <9.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap