

**Anlegen leicht gemacht: Vermietete Wohnung in bester
Lage von Hart bei Graz**



Objektnummer: 14396

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Eisweg 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,48 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	2,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	119.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

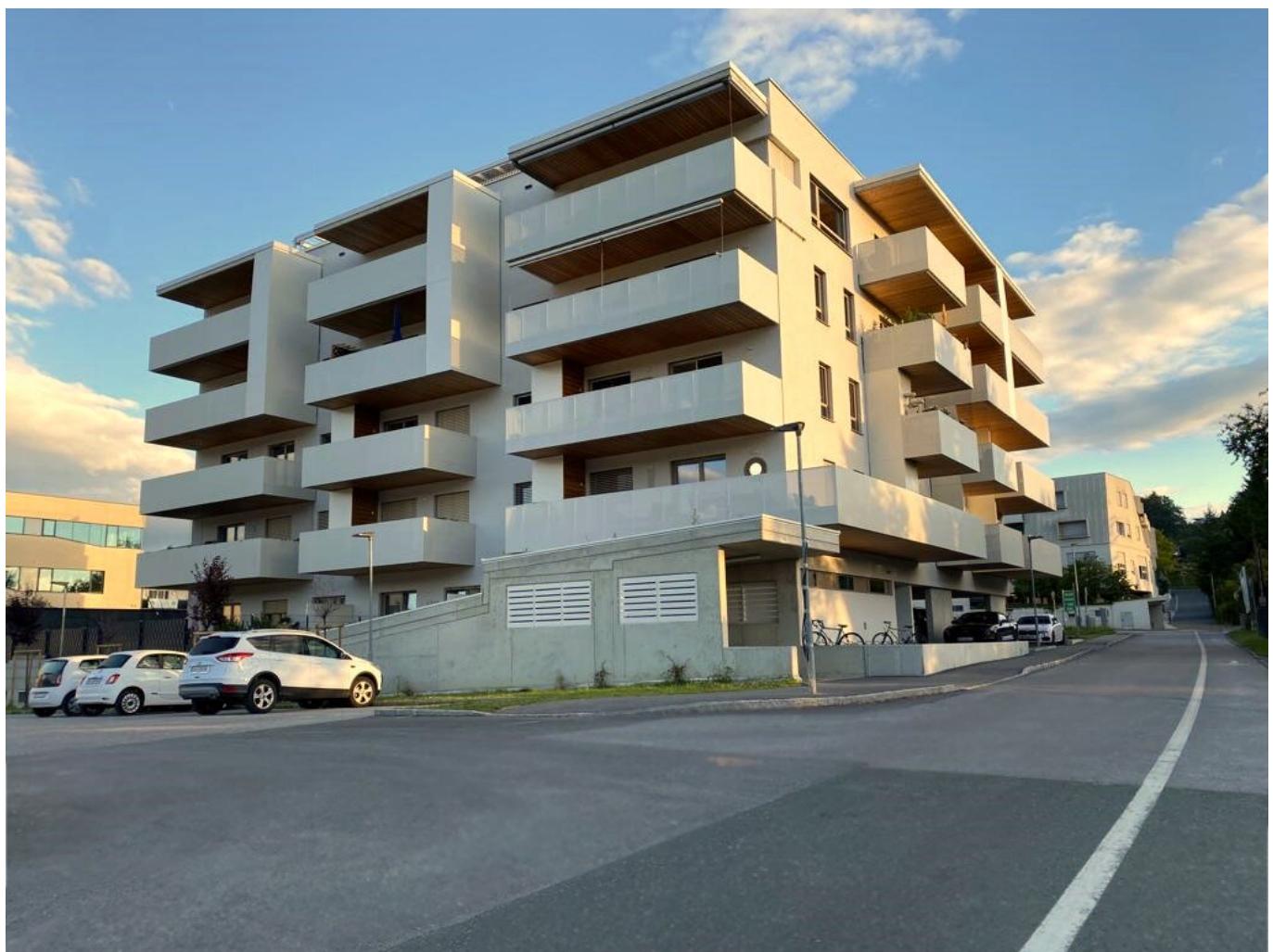


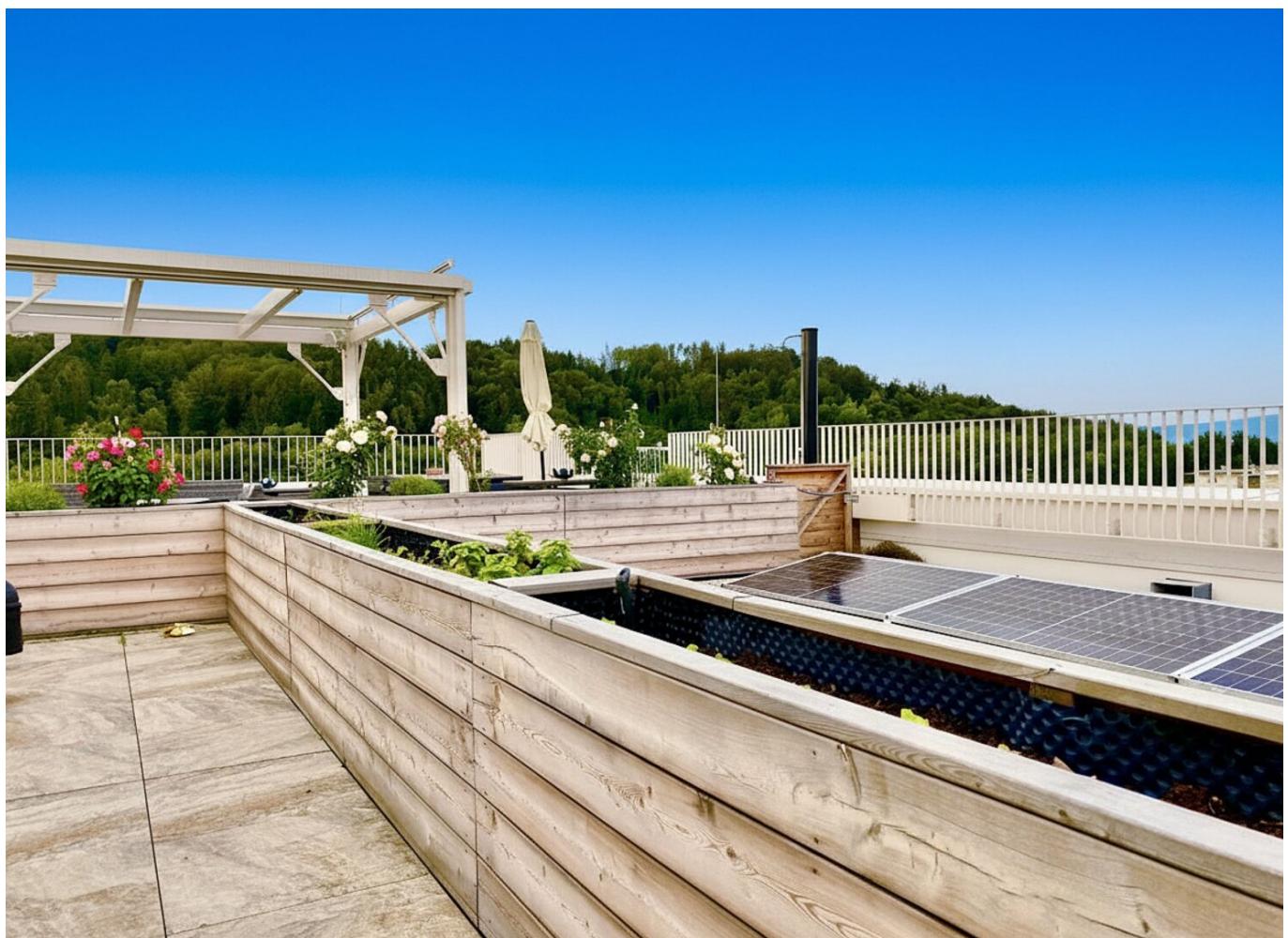
Mag. Bernhard Gissing

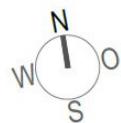
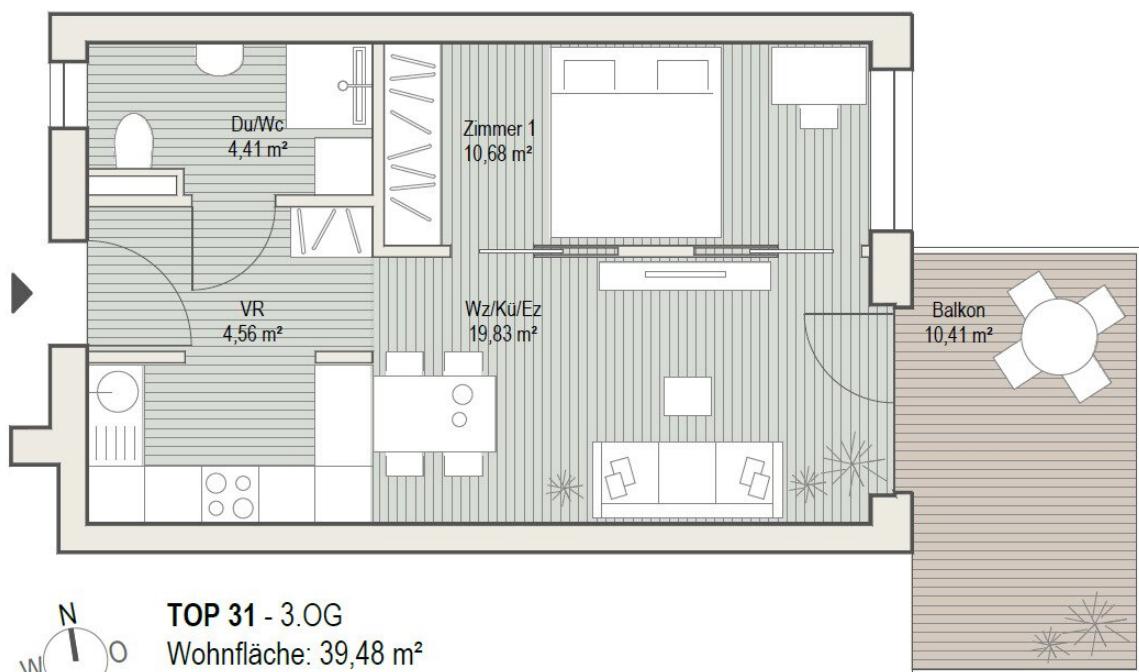
BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien
Am Kai - Körösistraße 9
8010 Graz

T +43 316 712 777









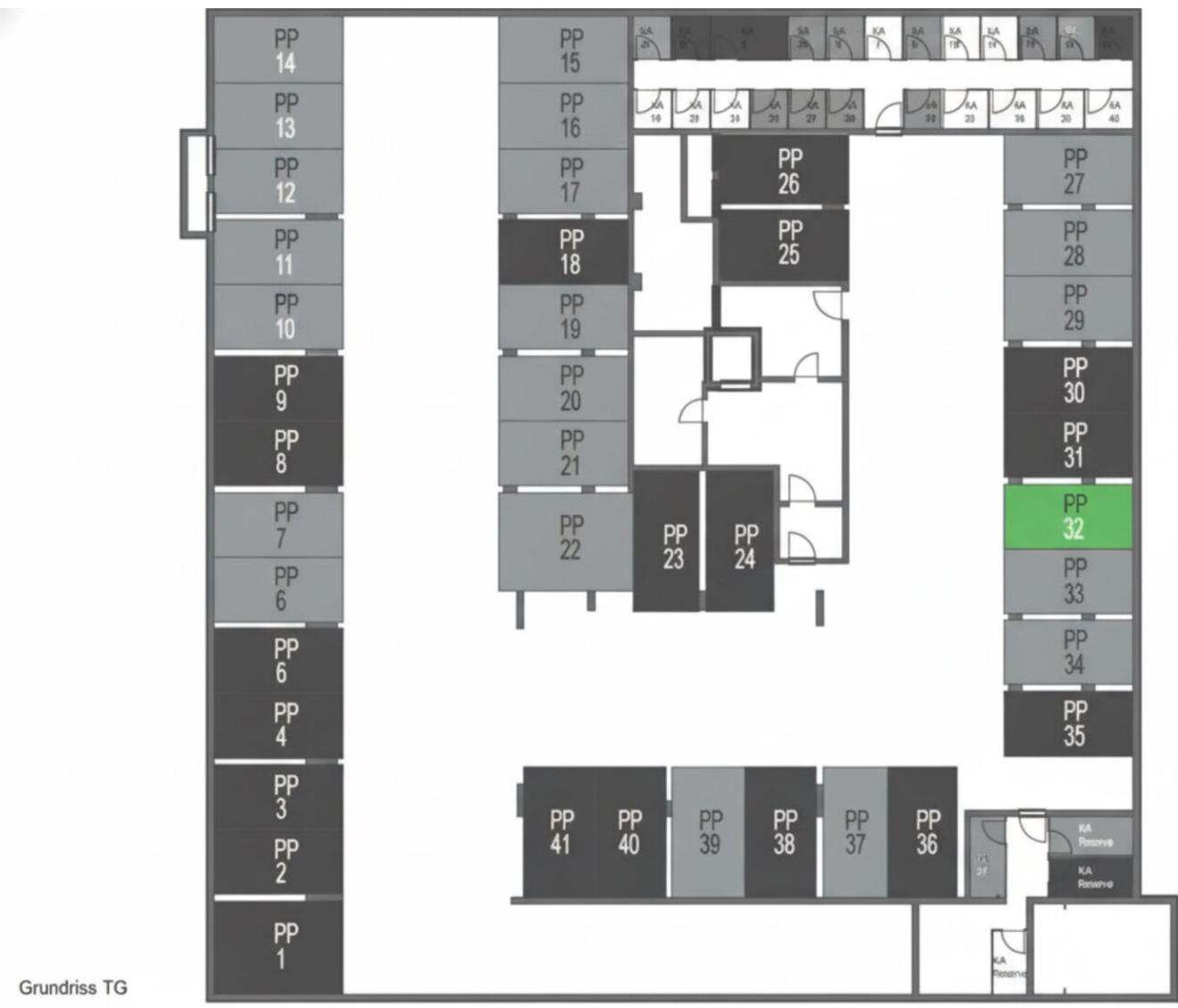
TOP 31 - 3.OG

Wohnfläche: 39,48 m²

Kellerabstellraum: 2,15 m²

Maßstab 1:100





Objektbeschreibung

Top 31

Zum Verkauf gelangt eine exzellent geplante 2-Zimmerwohnung mit 39,48 m² Wohnfläche und einem sonnigen Balkon mit rund 10,41 m². Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und ist süd-östlich ausgerichtet. Ein besonderes Plus für Investoren: **Die Wohnung ist bereits vermietet** – Sie profitieren somit ab dem ersten Tag von laufenden Mieteinnahmen. Die aktuelle **Rendite** liegt bei **3,9 %** und macht diese Einheit zu einer sicheren und attraktiven Kapitalanlage.

Die geschickt geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre kompakte Größe, die durchdachte Aufteilung und die hochwertige Ausstattung – perfekt auf die Bedürfnisse von Anlegern abgestimmt.

Aufteilung

- Vorraum mit 4,56 m² (inkl. Nische für Garderobe)
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss mit 4,41 m²
- Gemütlicher Wohn-Essbereich mit 19,83 m² und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit 10,68 m², ausgestattet mit zwei Schiebetüren
- Balkon mit 10,41 m²
- Kellerabteil mit 2,15 m²

Ausstattungshighlights

- Hochwertige Materialien und zeitloses Design
- Raumhöhe 2,65–2,70 m

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- 3-Fach-Verglasung & elektrischer Sonnenschutz
- Edle Parkettböden sowie moderne Wand- und Bodenfliesen
- Niedrige Betriebskosten dank Photovoltaik-Unterstützung
- Großzügige Gemeinschaftsterrasse
- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude

Zusätzlich zum Kaufpreis von EUR 119.900 (Nettopreis) kommen folgende Kosten hinzu:

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

Das ergibt einen Netto-Gesamtpreis von EUR 139.900,- zuzügl. 20% USt.

Fazit: Diese Wohnung verbindet einen kompakten Grundriss mit hoher Wohnqualität und **langfristiger Wertstabilität**. Durch den bestehenden Mietvertrag erwirtschaftet Ihr Investment ab sofort sichere Erträge – ein rundum durchdachtes Anlagepaket.

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

Für weitere Details stehen wir Ihnen unter +43 316 / 712 777 oder info@fortunaimmobiliens.at sehr gerne zur Verfügung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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