

**Top-Anlage in Graz-St. Peter: 4,4% vermietete
Erdgeschoßwohnung mit 100 m² großem Garten!**



KI generiertes Wohnbeispiel

IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/326

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,80 m ²
Nutzfläche:	184,60 m ²
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	109,59 m ²
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	122,18 €
USt.:	12,22 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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















Objektbeschreibung

Anlageobjekt mit großem Garten in Top-Lage – Hohenrainstraße 35, 8042 Graz

Inmitten des beliebten Grazer Stadtteils St. Peter – bekannt für seine ruhigen Wohnstraßen, die grüne Umgebung und dennoch perfekte Anbindung – steht dieses attraktive Investmentobjekt zum Verkauf: eine charmante Erdgeschosswohnung mit einem besonderen Plus – einem über 100 m² großen, sonnigen Garten und einer überdachten Terrasse.

Die Wohnung wurde **neu vermietet per 01.11.2025** und bietet Anlegern eine sichere Rendite!

Die Highlights für Investoren

- **Kaufpreis:** € 159.000
- **Mieteinnahmen:**
 - € 582,40 pro Monat bzw. **€ 6.988,80 pro Jahr**
 - für nicht umsatzsteuerpflichtige Vermieter*in
- **Besonderheit:** Hunde ausdrücklich erlaubt (Attraktivität für Mieter)

Die Wohnung – kompakt, hell, gut durchdacht

- **Wohnfläche ca. 44,8 m²**
- gemütlicher Vorräum (ca. 8 m²)

- offene Wohnküche mit Essbereich – bereits möbliert und einladend hell
- Schlafzimmer (ca. 10 m²) mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Dusche (ca. 4,5 m²)
- separates WC (ca. 1,5 m²)
- Abstellraum (ca. 1 m²) für praktischen Stauraum

Das Highlight – Ihr privates Outdoor-Paradies

- **109,59 m² großer Garten** – ideal für Freizeit, Entspannung oder Familiennutzung
- **17 m² überdachte Terrasse** – das ganze Jahr über nutzbar
- Ruhige Grünlage mitten im Stadtgebiet

Lage & Infrastruktur – ruhig, grün und dennoch mitten in Graz

- Bushaltestelle ca. 100 m
- Straßenbahn ca. 525 m
- Supermarkt ca. 1,1 km, Bäckerei 775 m
- Kindergarten 425 m, Schule 1,2 km, Universität 1,1 km
- schnelle Erreichbarkeit der Autobahn und Innenstadt

Fazit

Dieses Anlageobjekt verbindet **stabile Mieteinnahmen**, eine **attraktive Lage** und eine **wertbeständige Immobilie mit großem Garten**. Perfekt geeignet für Investoren, die eine kompakte Wohnung mit gesichertem Ertrag und hoher Vermietbarkeit suchen.

Disclaimer:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <425m
Apotheke <1.200m
Klinik <2.300m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.225m
Kindergarten <425m
Universität <1.075m
Höhere Schule <3.325m

Nahversorgung

Supermarkt <1.100m
Bäckerei <775m
Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <1.150m
Bank <1.150m
Post <1.150m

Polizei <2.025m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <525m

Autobahnanschluss <2.875m

Bahnhof <2.400m

Flughafen <8.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap