

# **TOP ANLEGERWOHNUNG IN BESTLAGE – Sorgenfrei investieren in Graz!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 293455**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	47,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.152,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH





**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!**

**Unsere Leistungen  
im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND**

**Qualitätsmarkierung**

**Qualitätsseiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und Häuservideos**

**Home Staging**

**Social Media**

**35 Plattformen**

**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** **WWW.SCHANTL-ITH.AT**





## Objektbeschreibung

### TOP ANLEGERWOHNUNG IN BESTLAGE – Sorgenfrei investieren in Graz!

Eine moderne, bereits vermietete Stadtwohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und herrlichem Grünblick – hier verbinden sich Investitionssicherheit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die Wohnung überzeugt durch eine **moderne Raumaufteilung** und helle, freundliche Räume.

Der **Wohn-Ess-Bereich** mit großer Fensterfront und malerischem Grünblick schafft eine Atmosphäre zum Wohlfühlen. Besonders hervorzuheben ist die **eingebaute Bar**, die den Küchen- und Wohnbereich optisch stilvoll trennt – ein charmantes Highlight für Ihre Mieter.

Das **Schlafzimmer** bietet direkten Zugang zum Balkon, wo man die frische Brise und einen herrlichen Ausblick genießen kann.

Ein **praktischer Vorraum** mit Stauraumlösungen und Waschmaschinenanschluss erleichtert den Alltag, während das **komakte Badezimmer** mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet ist.

#### 5 Facts:

2. Wohnfläche: ca. 47,26 m<sup>2</sup>
4. Balkon mit Grün- und Weitblick
6. Nettokaltmiete: ca. € 525,- (Gesamtmiete inkl. BK & Heizung € 705,-)
8. Aktuelle Mietrendite: 4,22 %
10. Lage: Bodenfeldgasse, 8020 Graz

#### 10 Highlights:

- Top-Lage in Graz mit hervorragender Infrastruktur
- Vermietet & sofort ertragsbringend

- Balkon mit bezauberndem Grün- und Weitblick
- Lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Bereich
- Stilvolle Einbauküche mit Geräten inklusive
- Praktische Bar als Raumtrenner & Eyecatcher
- Edle Parkettböden für ein warmes Wohngefühl
- Günstige Betriebskosten & Gasheizung
- Durchdachte, smarte Raumaufteilung
- Attraktive Mietrendite von 4,22 %

## Fazit:

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus **sicherer Kapitalanlage** und **zeitgemäßem Wohnkomfort** in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz.

Ob als Investment oder zur späteren Eigennutzung – diese Immobilie bietet langfristig großes Potenzial.

**Jetzt besichtigen und die Vorzüge der zauberhaften Bodenfeldgasse selbst erleben!**

## Worauf noch warten?

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap