TOP ANLEGERWOHNUNG IN BESTLAGE – Sorgenfrei investieren in Graz!



Objektnummer: 251936

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	47,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	158.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.343,21 €
Betriebskosten:	96,54 €

Infos zu Preis:

zzgl. Heizkosten idHv € 82,73 mtl. Alle Werte inkl. USt

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:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätsiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
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 m² 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 **kompakte Badezimmer** mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet ist.

5 Facts:

2. Wohnfläche: ca. 47,26 m²
4. Balkon mit Grün- und Weitblick
6. Nettokaltmiete: ca. € 525,– (Gesamtmiete inkl. BK & Heizung € 705,–)
8. Aktuelle Mietrendite: ca. 4,00 %
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 ca. 4,00 %

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

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 Verfügungsberechtigten 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 <500m
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