# Vollrenovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Klimaanlage und Tiefgarage – vermietet, ca. 4,5 % Rendite



**Objektnummer: 7772/1247**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8045 Graz |
| **Zustand:** | Teil_vollrenoviert |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 43,02 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 160.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 104,18 € |
| **Heizkosten:** | 68,18 € |
| **USt.:** | 26,78 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Lapornik**

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz











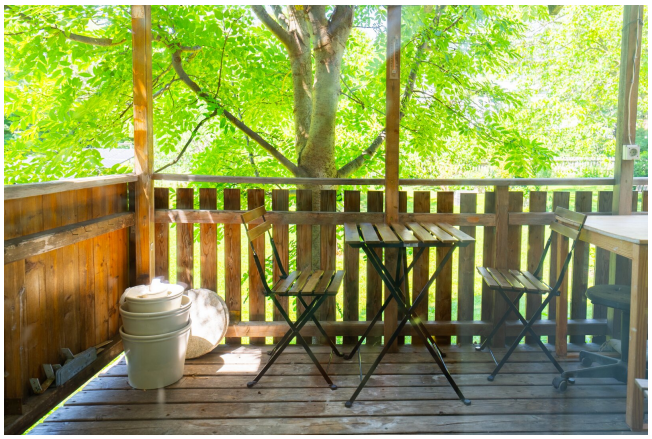


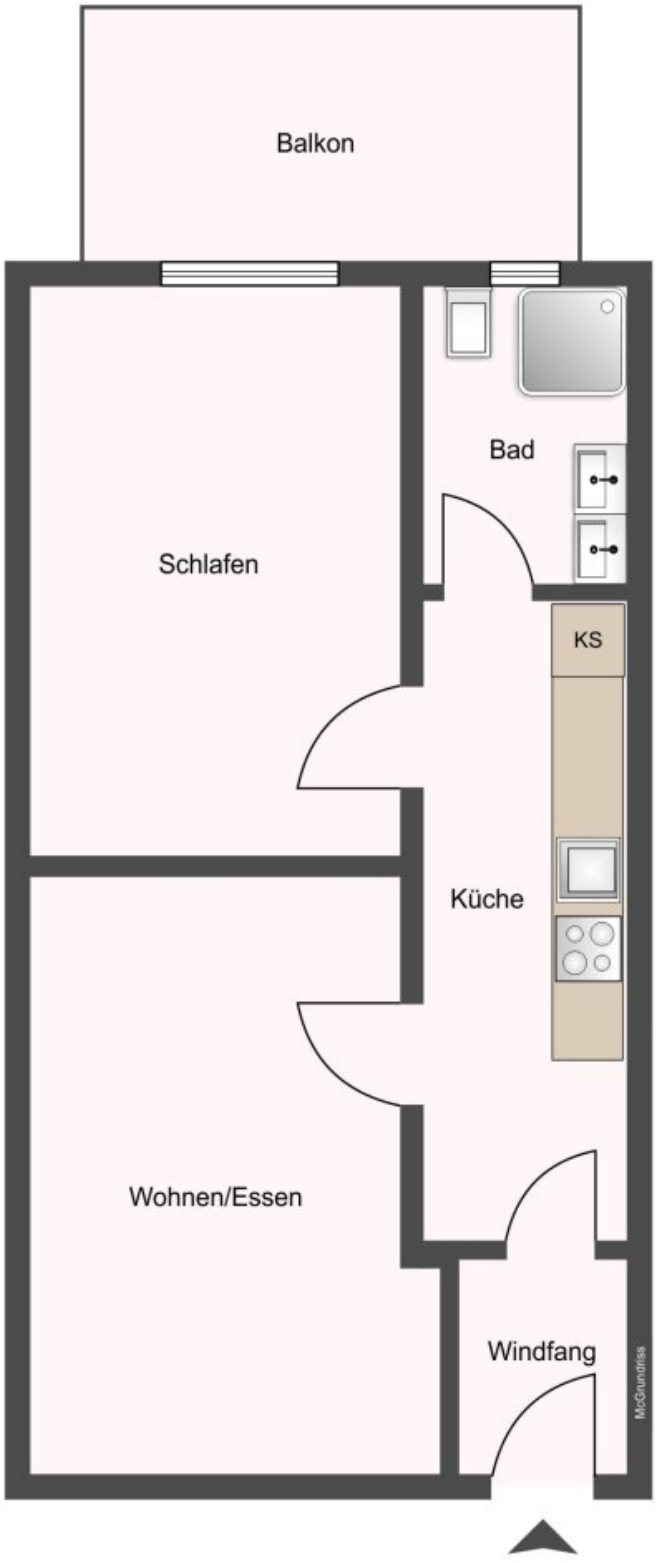











Balkon
Bad
Schlafen
KS
Küche
Wohnen/Essen
Windfang
McGrundriss

# Objektbeschreibung

Vermietete 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon und Klimaanlage in 8045 Graz – ca. 4,4 % Bruttorendite

Zum Verkauf steht eine vollrenovierte, bereits vermietete 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage in 8045 Graz. Die Wohnung ist ab 01.11.2026 befristet auf fünf Jahre (bis 07.11.2031) an eine Lehrerin vermietet – Sie erwerben also eine sofort ertragbringende Anlegerwohnung ohne Leerstandsrisiko und ohne Vermietungsaufwand.

**Die Eckdaten für Anleger**

- Wohnfläche ca. 43,02 m², 2 Zimmer, Balkon mit Blick ins Grüne
- Monatliche Mieteinnahmen Wohnung: € 585,71 (Hauptmietzins € 475,71 + Möbelmiete € 110,00), exklusive Betriebskosten
- Jahresmiete Wohnung: ca. € 7.030,00
- Bruttorendite Wohnung: ca. 4,4 % bezogen auf den Kaufpreis von € 160.000,00
- Mietzins wertgesichert nach VPI 2020
- Kaution in Höhe von € 2.550,00 hinterlegt
- Betriebskosten und Heizung werden an die Mieterin weiterverrechnet
- Für Kleinunternehmer besonders interessant: Der Mietzins versteht sich inklusive der vertraglich vereinbarten Umsatzsteuer-Erhöhung und wird in voller Höhe vereinnahmt

**Tiefgaragenstellplatz**

Der zur Wohnung gehörige Tiefgaragenstellplatz ist Teil des bestehenden Mietvertrages und wird um zusätzlich € 10.000,00 mitverkauft. Er ist um € 48,00 monatlich mitvermietet, das

entspricht € 576,00 pro Jahr bzw. einer Bruttorendite von ca. 5,8 % auf den Stellplatz – ein attraktiver Zusatzertrag zur Wohnung. Darüber hinaus stehen vor dem Haus ausreichend Freistellplätze zur Verfügung.

**Die Wohnung**

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine geschmackvolle, zeitgemäße Gestaltung. Die Räume sind gut geschnitten und bieten auf kompakter Fläche ein angenehmes Wohngefühl – genau das, was langfristig gut vermietbar bleibt. Die moderne Einbauküche inklusive E-Geräte sowie das möblierte Inventar sind mitvermietet und erzielen eine zusätzliche Möbelmiete.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über Dusche sowie ein Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung. Der Balkon mit Blick ins Grüne rundet das Angebot ab. Beheizt wird mittels Fernwärme, zusätzlich sorgt eine Klimaanlage auch im Sommer für ein komfortables Raumklima – ein Ausstattungsmerkmal, das die Wohnung vom Mitbewerb abhebt.

**Die Lage**

Bus und Straßenbahn sind rasch erreichbar und sorgen für eine gute Anbindung an das Grazer Stadtgebiet. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Murradweg ist fußläufig erreichbar und bietet direkten Zugang zu Naherholung, Radfahren und Spazierwegen entlang der Mur. Die Kombination aus grüner Wohnumgebung und städtischer Infrastruktur macht den Standort für Mieter dauerhaft attraktiv.

**Fazit**

Vollrenoviert, vermietet, wertgesichert und mit Klimaanlage, Balkon und Tiefgaragenstellplatz ausgestattet – diese Wohnung ist ein solides, wartungsarmes Investment in guter Grazer Lage mit laufenden Einnahmen ab Tag eins.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
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
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap