Günstigste Neubau-Anlegerwohnung weit und breit: €180.000 netto, 10 Autominuten von Graz

Objektnummer: 14514

Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 119
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8301 Laßnitzhöhe
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,20 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	180.000,00 €
Provisionsangabe:	

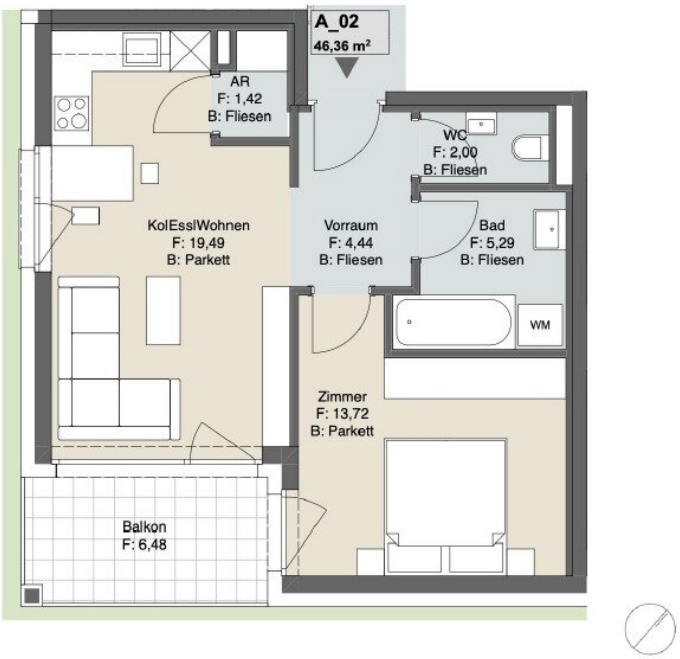
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Christina Fink

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

T +43 6644241013

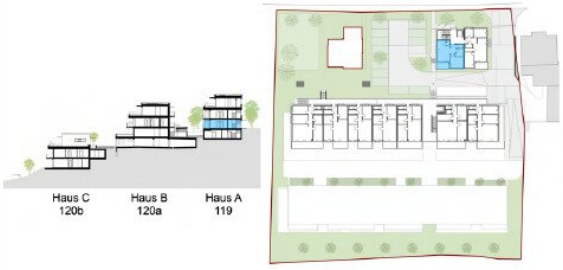


Hauptstraße 119

Top A02 — 46,4 m²

EG | 2 Zimmer

Wohnküche	19,49 m²
Vorraum	4,44 m²
Bad	5,29 m²
WC	2,00 m²
Abstellraum	1,42 m²
Zimmer	13,72 m²
Balkon	6,48 m²



Objektbeschreibung

Wer die verbücherten Grazer Verkäufe des letzten Quartals kennt, weiß: Unter €4.000/m² gibt es in der Stadt keinen Neubau mehr. Diese 2-Zimmer-Wohnung liegt bei €3.896/m² netto – am Südhang der Laßnitzhöhe, mit Autobahnanschluss direkt nach Graz.

Kompakter Vermietungsgrundriss (Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum), Balkon, Ganzjahressonne durch die terrassierte Südlage. Die Vermietbarkeit trägt die Lage: Bus 25 m, Schwarzl-Klinik 350 m, Gymnasium im Ort, Bahnhof 1,3 km, Autobahn nach Graz – bei kalkulierbarer Nettomiete von rund €11,50/m² ergibt das ca. €530/Monat und eine Bruttorendite um 3,5%.

Die Betriebskosten bleiben strukturell niedrig: **ökologische Nahwärme aus dem ortsansässigen Heizkraftwerk**, dazu eine **110 m² Photovoltaik-Anlage** am Projekt, Fußbodenheizung, Niedrigenergiebauweise.

- Ca. 46,20 m² + 6,48 m² Balkon | 2 Zimmer | EG, Haus A
- Neubau, Erstbezug, barrierefreies Konzept
- Stellplatz optional (€16.900 netto)

Kaufpreis: €180.000 – Anlegerpreis netto exkl. USt., ohne Küche und Parkplatz.
Provisionsfrei für den Käufer.

Fotos: aktueller Baufortschritt. Visualisierungen auf Basis realer Baustellenfotos, Möblierung KI-generiert und unverbindlich.

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

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail unter **info@fortunaimmobilien.at**

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 <350m
Apotheke <575m
Klinik <325m
Krankenhaus <9.675m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <625m
Universität <7.450m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <875m
Bäckerei <5.975m
Einkaufszentrum <9.050m

Sonstige
Geldautomat <950m
Bank <950m
Post <900m
Polizei <700m

Verkehr
Bus <75m
Straßenbahn <8.525m
Autobahnanschluss <975m
Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap