

**Anlegerwohnung – saniert, möbliert, vermietungsfertig –
Graz-Lend**



Objektnummer: 7772/1282

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	45,00 m ²
Kaufpreis:	164.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

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







Objektbeschreibung

Sie suchen eine Kapitalanlage, die ab dem ersten Tag Ertrag bringt – ohne Sanierungsrisiko, ohne Einrichtungskosten? Diese vollständig sanierte und hochwertig möblierte 2-Zimmer-Wohnung im aufstrebenden Grazer Bezirk Lend ist genau dafür gemacht.

Das Investment auf einen Blick

- Kaufpreis Wohnung: € 154.000,– (€ 3.422/m²)
- Möblierung: € 10.000,– die Wohnung wird ausschließlich inklusive der kompletten Möblierung verkauft (Inventarliste auf Anfrage)
- Gesamtinvestition: € 164.000,–
- Erzielbare Gesamtmiete: € 758,50 monatlich (inkl. Betriebskosten)
- Betriebskosten: € 158,50 monatlich
- Nettomiete: € 600,– monatlich / € 7.200,– jährlich
- Bruttorendite: ca. 4,4 % p. a.

Warum diese Wohnung als Anlage funktioniert

- Möblierte Kleinwohnung in der gefragtesten Größenklasse von Graz: Zielgruppe sind Berufstätige, Studierende und Zuzügler, die sofort einziehen wollen – daraus ergibt sich ein Mietniveau deutlich über unmöblierten Vergleichsobjekten
- Sanierung abgeschlossen: neue Küche, neues Bad, neue Böden – in den nächsten Jahren keine Instandsetzungskosten zu erwarten
- Möbelanteil im Kaufvertrag gesondert ausweisbar: keine Grunderwerbsteuer auf das

Inventar, Abschreibung über 10 Jahre

- Lend zählt zu den Bezirken mit der stärksten Aufwertungsdynamik in Graz – Neubauprojekte rund um den Hauptbahnhof, Gastronomie- und Kreativszene stützen die langfristige Wertentwicklung
- Zwei getrennt begehbare Zimmer plus separate Küche: flexibel vermietbar an Singles, Paare oder als WG-taugliche Einheit

Die Wohnung

Heller Wohn- und Essbereich (ca. 18,7 m²) mit Sofa, Couchtisch, Esstisch, Sideboard und Standspiegel. Separate, neu eingerichtete Küche (ca. 5 m²) mit Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination und Fenster. Schlafzimmer (ca. 12,7 m²) mit Doppelbett und Nachttischen, Balkontür zum hofseitigen Balkon mit Bistromöbeln und Grünblick. Badezimmer in fugenloser Spachteltechnik mit Walk-in-Dusche, Regendusche, Waschtischunterschrank, LED-Spiegel und Fenster. Vinylboden in Holzoptik, Kunststofffenster.

Raumaufteilung

- Vorraum/Gang: ca. 5 m²
- Wohn-/Esszimmer: ca. 18,7 m²
- Schlafzimmer: ca. 12,7 m²
- Küche: ca. 5 m²
- Bad mit WC: ca. 3 m²
- Balkon: ca. 1,7 m², hofseitig

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 45 m²
- Kaufpreis Wohnung: € 154.000,— (€ 3.422/m²)
- Möblierung: € 10.000,— die Wohnung wird ausschließlich inklusive der kompletten Möblierung verkauft (Inventarliste auf Anfrage)
- Zustand: saniert (Küche, Bad, Böden)
- Stockwerk: 2, Lift: nein
- Baujahr: 1955
- Heizung und Warmwasser: elektrisch (vom Mieter getragen – keine Heizkostenabrechnung für den Vermieter)
- Betriebskosten: € 158,50 monatlich
- Kellerabteil: ja
- Verfügbarkeit: Ab sofort

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) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap