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 m²
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	144,00 €
USt.:	14,40 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Eduard-Keil-Gasse 15
8041 Graz

T +43 676 58 00 874

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










2.31 m
1.92 m
0.89 m
0.89 m
5.49 m
5.49 m
1.2 m
1.48 m
5.49 m
12.29 m
2.57 m
1.97 m
3.41 m
6.03 m

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: € 149.000,– (€ 3.311/m²)
- Möblierung: € 10.000,– die Wohnung wird ausschließlich inklusive der kompletten Möblierung verkauft
- Gesamtinvestition: € 159.000,–
- Erzielbare Gesamtmiete: € 741,40 monatlich (inkl. Betriebskosten und 10 % USt.)
- Betriebskosten: € 158,40 monatlich (inkl. 10 % USt.), Reparaturrücklage: € 64,00 monatlich
- Nettomiete: € 530,00 monatlich / € 6.360,– jährlich
- Bruttorendite: 4,0 % p. a. (bezogen auf die Gesamtinvestition)

Inklusive für Käufer

- Mietgarantie für die Erstvermietung
- Erstvermietung gratis: Wir übernehmen die erste Vermietung für Sie kostenlos – auch dann, wenn die Wohnung bereits in Ihr Eigentum übergegangen ist und wir den Mieter erst danach finden

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: € 149.000,– (€ 3.311/m²)
- Möblierung: € 10.000,– die Wohnung wird ausschließlich inklusive der kompletten Möblierung verkauft
- Zustand: saniert (Küche, Bad, Böden)
- Stockwerk: 2, Lift: nein
- Baujahr: 1955
- Heizung und Warmwasser: elektrisch (vom Mieter getragen – keine Heizkostenabrechnung für den Vermieter)
- Betriebskosten: € 158,40 monatlich (inkl. 10 % USt.), Reparaturrücklage: € 64,00 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

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