

Inserat ID: 195531

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 149000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 47.26m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

## **TOP ANLEGERWOHNUNG IN BESTLAGE ? Sorgenfrei investieren in Graz!**



### **TOP ANLEGERWOHNUNG IN BESTLAGE ? Sorgenfrei investieren in Graz!**

Eine moderne, bereits vermietete Stadtwohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> 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:

Wohnfläche: ca. 47,26 m<sup>2</sup>

Balkon mit Grün- und Weitblick

Nettokaltmiete: ca. ? 525,? (Gesamtmiete inkl. BK & Heizung ? 705,?)

Aktuelle Mietrendite: 4,22 %

Lage: Bodenfeldgasse, 8020 Graz

10 Highlights:

Top-Lage in Graz mit hervorragender Infrastruktur

Vermietet & sofort ertragsbringend

Balkon mit bezauberndem Grün- und Weitblick

Lichdt durchfluteter Wohn-Ess-Bereich

Stilvolle Einbauküche mit Geräten inklusive

Praktische Bar als Raumtrenner & Eyecatcher

Edle Parkettböden für ein warmes Wohngefühl

Günstige Betriebskosten & Gasheizung

Durchdachte, smarte Raumauftteilung

Attraktive Mietrendite von 4,22 %

## 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](http://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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 47.26m <sup>2</sup>	
Zimmer: 2	Befeuerung: Gas,
Bäder: 1	hwbwert: 72.2m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Cm <sup>2</sup>
	fgeewert: 1.71m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: Cm <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 149000€

Nebenkosten: 90.96€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel:: +43 676 3330356

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at