

**TOP Anlegerwohnung in Grazer Bestlage: Sorgenfrei investieren! Entdecken Sie diese moderne, vermietete 47 m<sup>2</sup> Stadtwohnung mit traumhaftem Balkon und Ausblick! Jetzt anfragen und die perfekte Anlage für Ihre Zukunft sichern!**



**Objektnummer: 277840**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	47,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.152,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL  
 Top Fotos

3D Grundriss  
 35 Plattformen  
 Social Media  
 Home Staging  
 Wohnungs- und Häuservideos  
 Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**OFFICE WIEN**  
 Schantl ITH  
 Immobilienreuehand GmbH  
 Passauer Platz 6, 1010 Wien  
 T +43 664 307 00 09  
 M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
 Schantl ITH  
 Immobilienreuehand GmbH  
 Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
 T +43 664 541 10 47  
 M office@schantl-ith.at





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

**TOP Anlegerwohnung in Grazer Bestlage: Sorgenfrei investieren! Entdecken Sie diese moderne, vermietete 47 m<sup>2</sup> Stadtwohnung mit traumhaftem Balkon und Ausblick! Jetzt anfragen und die perfekte Anlage für Ihre Zukunft sichern!**

**Vermietete Starterwohnung mit einer Mietrendite von derzeit 4,22 %!**

**Wohnjuwel mit Balkon und Grünblick im Herzen von Graz!**

Ihre neue Anlegerwohnung in der zauberhaften Bodenfeldgasse, 8020 Graz! Diese bezaubernde **47,26 m<sup>2</sup> Wohnung** bietet eine moderne Raumaufteilung, atemberaubende Aussichten und zahlreiche Annehmlichkeiten für puren Wohnkomfort.

Der gemütliche Schlafbereich öffnet sich zum **Balkon**, der eine erfrischende Brise und eine beeindruckende Aussicht ermöglicht. Der einladende Vorraum bietet intelligenten **Stauraum** und einen praktischen **Waschmaschinenanschluss** für mehr Bequemlichkeit im Alltag. Das Badezimmer ist kompakt mit Dusche, WC und **Handtuchheizkörper**.

Der **lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich** bietet eine großzügige Fensterfront für **Helligkeit** und malerische Grünansichten. Das Highlight findet man im Wohn-Ess-Bereich: Die Bar! Die Küche ist durch diese Bar optisch stilvoll mit einer Trennwand vom Wohnbereich abgetrennt.

Diese Wohnung verbindet smarte Raumnutzung mit einer **fantastischen Lage in Graz**. Hier erleben Ihre Mieter städtisches Leben inmitten friedlicher Natur.

Warten Sie nicht lange – ergreifen Sie jetzt diese einzigartige Gelegenheit! Vereinbaren Sie eine Besichtigung und lassen Sie sich von der zauberhaften Bodenfeldgasse begeistern.

## **Hardfacts & Highlights:**

- Top-Lage in Graz
- Grünblick bzw. Weitblick
- Einbauküche inkl. Geräte
- Parkettböden
- Tolle Raumaufteilung
- Wohlfühlen garantiert
- Gasheizung
- günstige Betriebskosten
- Nettokaltmiete beträgt ca. 525 €
- Gesamtmiete 705 € mtl. inkl. BK und HZG

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts sowie beim Vermögensaufbau und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap