

Attraktive Kapitalanlage: Hochwertige Wohnung mit zuverlässigen Mietern in begehrter Lage, Graz-Geidorf!!



Schlafzimmer

Objektnummer: 7772/17

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	56,33 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	124,15 €
USt.:	15,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immventure Real Estate GmbH
Wastiangasse 3
8010 Graz

T +43 660 44 93 969

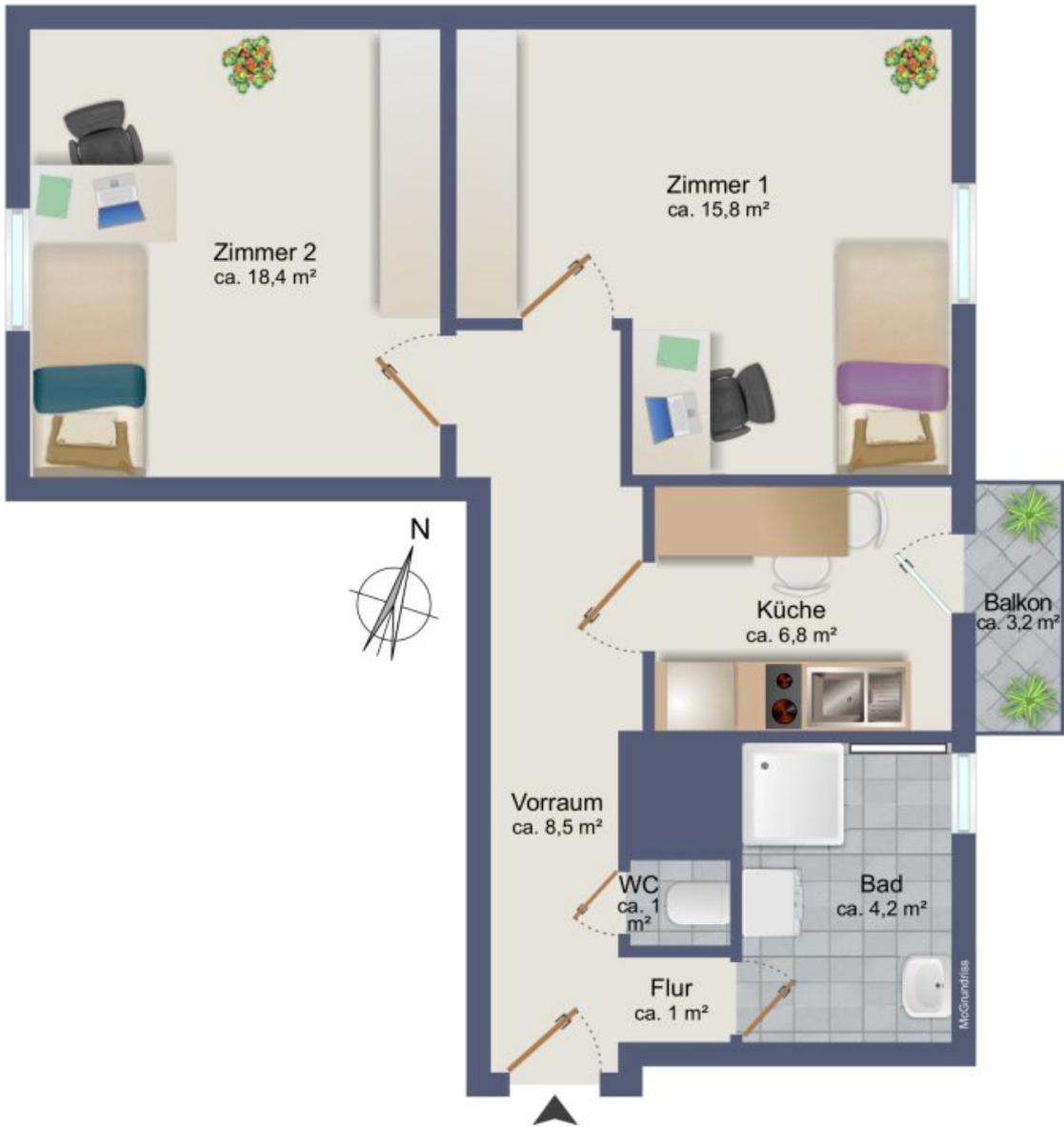
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Dieses exklusive Immobilienangebot richtet sich an anspruchsvolle Vermieter, sowohl private als auch gewerbliche Investoren, die Wert auf eine **erstklassige Lage, hochwertige Bausubstanz und zuverlässige Mieter** legen. Entdecken Sie diese charmante, ca. **56 m² große Eigentumswohnung** im zweiten Stockwerk eines liebevoll instand gehaltenen Mehrparteienhauses gelegen in der begehrten Theodor-Körner-Straße in **Graz-Geidorf**.

Die Wohnung besticht durch ihre helle und ansprechende Gestaltung, die bereits beim Betreten ein einladendes Wohnambiente schafft. Die intelligente Raumaufteilung mit zentral über den Vorraum erschlossenen, separat begehbaren Zimmern, macht diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder auch eine kleine Wohngemeinschaft.

Seit dem 01.05.2023 ist die Wohnung auf Basis eines 3-jährigen Mietvertrags mit Indexierungsoption gemäß VPI **vermietet**, was eine planbare und steigerungsfähige Einnahmequelle darstellt.

Ein besonderer Hinweis für private Vermieter: Bei einem **Jahresumsatz unter 35.000 € ist keine Umsatzsteuerpflicht gegeben**, wodurch sich die Nettomiete automatisch um die Umsatzsteuer erhöht – ein deutlicher Vorteil, der im Mietvertrag verankert ist.

Die **aktuelle Nettomiete beträgt für private Vermieter 533,75 €!**

Die Gesamtmiete der derzeitigen Mieter 699,00 € inklusive Betriebskosten, aber exklusive Heizkosten (aktuell ca. 60 €/Monat) ausmacht. Für gewerbliche Vermieter liegt die aktuelle Nettomiete bei 485,23 € zuzüglich 10% USt.

Die Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- Einladender **Vorraum**
- Modern saniertes **Badezimmer** mit Duschkabine
- **Separates WC**
- **2 Zimmer** (ca. 16 m² & 18 m²)
- **Küche**
- **Balkon** (Nord-Ost-Ausrichtung)

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2022 wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Umstellung auf Fernwärme, der Einbau neuer Heizkörper, die

Verlegung hochwertiger Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in den Sanitärbereichen. Auch das Badezimmer wurde komplett umgestaltet, inklusive der Erneuerung sämtlicher Leitungen.

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die exzellente Infrastruktur der Umgebung, mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Ärzten sowie hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr, unterstreicht den Wert dieser Immobilie. Der Jakominiplatz ist schnell mit der Straßenbahnlinie 4 erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeitaktivitäten im Freien bietet der nahegelegene Murradweg ideale Bedingungen.

Für weiterführende Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Es besteht ein wirtschaftliche Naheverhältnis des betreuenden Immobilienunternehmens Immventure Real Estate GmbH und der Verkäuferseite, auf welches hiermit schriftlich und ausdrücklich hingewiesen und aufgeklärt wird. Der Interessent bestätigt mit seiner Anfrage, dies zur Kenntnis genommen zu haben.

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap