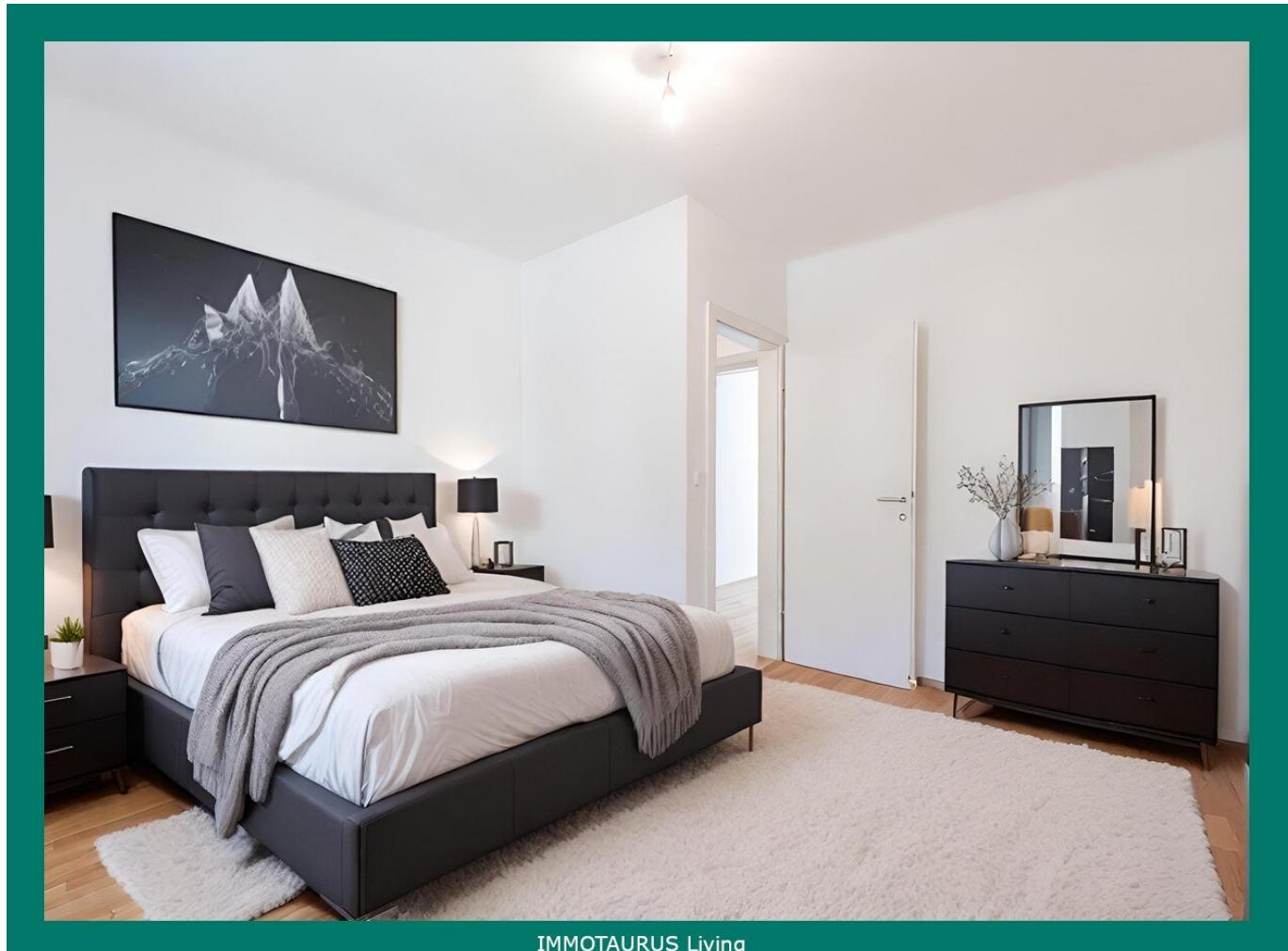


Geidorf-Investment: Gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Stadtlage



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/58

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theodor-Körner-Straße 178
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	56,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	143,40 €
USt.:	17,40 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

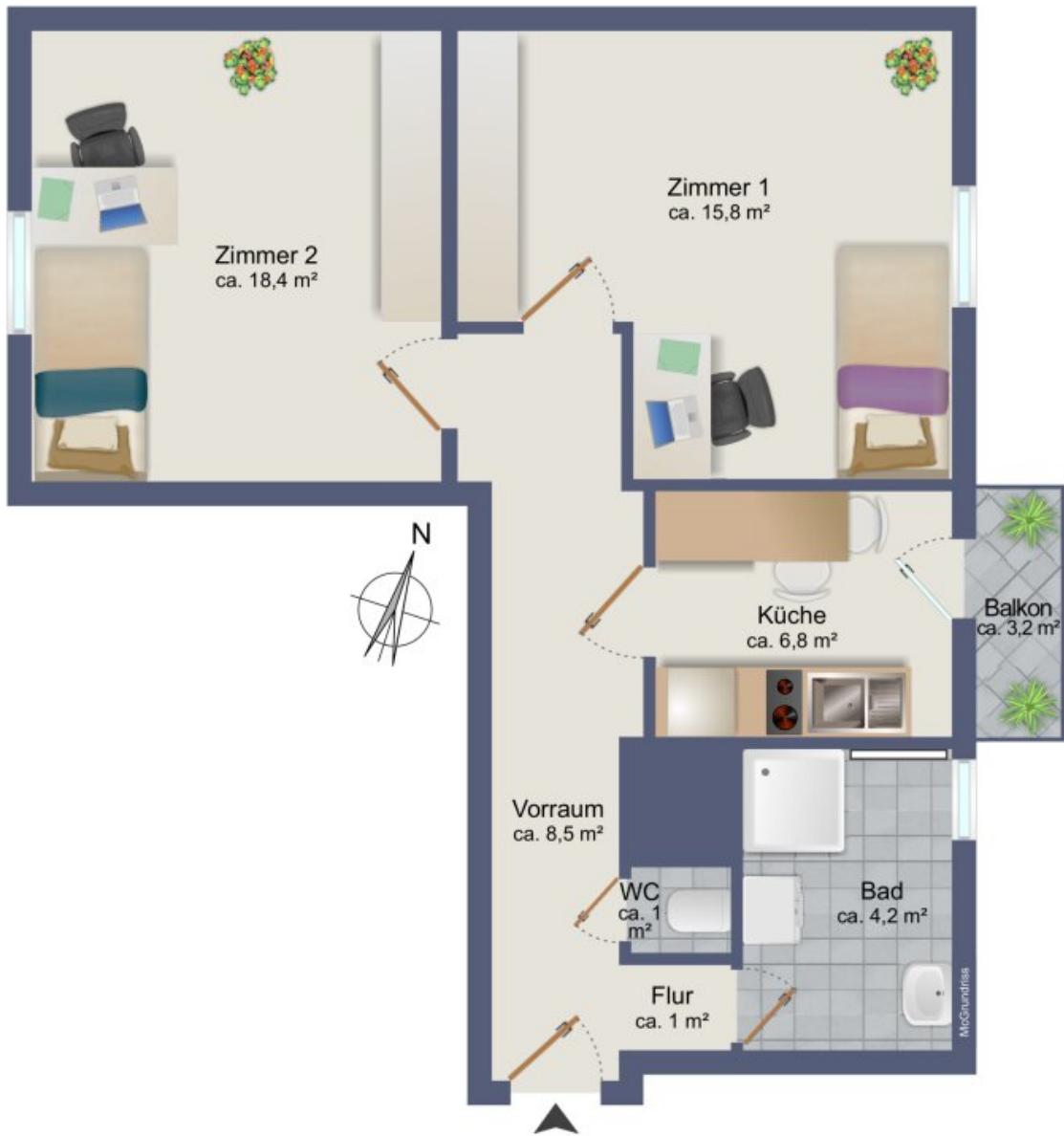
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt in Graz-Geidorf – Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage

Diese gepflegte, ca. **56 m²** große Eigentumswohnung im 2. OG eines fortlaufend instand gehaltenen Mehrparteienhauses bietet eine **sichere, gut planbare Anlage** in einem der gefragtesten Bezirke von Graz – **Geidorf**.

Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt: hohe Lebensqualität, schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie eine **durchgehend starke Nachfrage von qualifizierten Mietern** – darunter viele **Studenten, Uni-Mitarbeiter und City-nahe Berufstätige**.

Investment-Highlights

- **Erstklassige Lage in Geidorf** – kontinuierlich hohe Vermietbarkeit
- **Vermietet seit 01.05.2023** (3-Jahres-Vertrag, Indexierung gem. VPI)
- **Planbare Einnahmen** + automatischer Inflationsausgleich
- **Attraktive Nettomiete:**
 - Privatvermieter (nicht USt-pflichtig): **600,28 € / Monat** bzw. **7.203,37 € / Jahr**
 - Gewerbliche Vermieter: **545,71 € + 10 % USt / Monat**
- **Sanierung 2022** – moderner Zustand, geringe Instandhaltungsrisiken
- **Hohe Nachfrage im Bezirk** durch Nähe zu Karl-Franzens-Uni, LKH, Innenstadt & Murradweg

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **2 separat begehbarer Zimmer** (ca. 16 m² & 18 m²)
- **Küche**
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche
- **Separates WC**
- **Balkon** (Nord-Ost-Ausrichtung)
- **Kellerabteil**

Ideal für **Singles, Pärchen oder Zweier-WGs** – ein wesentlicher Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit.

Ausstattung & Sanierung (2022)

- Umstellung auf **Fernwärme** - Neue Heizkörper
- **Hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen
- Neue **Fliesen** in Bad & WC
- Modernisiertes Bad

- Gepflegter Gesamtzustand der Liegenschaft

Lagevorteile – Warum Geidorf?

- Eine der **gefragtesten Wohnlagen** in Graz - Hoher Anteil an **qualifizierten Mietern** (Studenten, Uni-Angestellte, medizinisches Personal)
- Nahe **Karl-Franzens-Universität**, LKH Graz & Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés & Nahversorger im direkten Umfeld
- **Straßenbahnlinie 4** schnell erreichbar, Busstation in unmittelbarer Nähe
- Murradweg für Freizeit & Sport in der Nähe

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 <400m
Apotheke <850m
Klinik <1.700m
Krankenhaus <1.725m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <350m
Universität <1.275m

Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <600m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige

Geldautomat <725m

Bank <725m

Post <875m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <2.175m

Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap