# Vermietete Anlegerwohnung in Geidorf: Neu sanierte 2 Zimmer-Wohnung mit zuverlässigen Mieterinnen!



Objektnummer: 2077/58

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

7.884,00 € inkl. 20% USt.

Theodor-Körner-Straße 178

Wohnung Österreich 8010 Graz 1960 Neuwertig

56,43 m<sup>2</sup>

2 1 1

1

C 68,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

219.000,00 € 143,40 € 17,40 €

# **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**

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 **Nettomiete** beträgt für **nicht USt pflichtige** Vermieter **600,28 €/Monat**bzw. **7.203,37 €/Jahr!** 

Für gewerbliche Vermieter liegt die aktuelle Nettomiete bei 545,71 € zuzüglich 10% USt.

Die Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- Einladender Vorraum
- Modern saniertes Badezimmer mit Duschkabine
- Separates WC
- 2 Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> & 18 m<sup>2</sup>)
- 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.

Foto-Hinweis: Es wurde für die Möblierung der Wohnung ein virtuelles staging (Titelbild) verwendet. Badezimmer, Küche und andere fix verbaute Gegenstände entsprechen jedoch 1:1 der Ist-Situation

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

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