

**Solide Rendite: 5-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage
Graz-Eggenberg– ab Tag 1 Mietertrag!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/253

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Eckertstraße 77 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8020 Graz |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 76,50 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 140,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,78 |
| Kaufpreis: | 249.500,00 € |
| Betriebskosten: | 150,00 € |
| USt.: | 15,00 € |
| Provisionsangabe: | |

8.982,00 € 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.







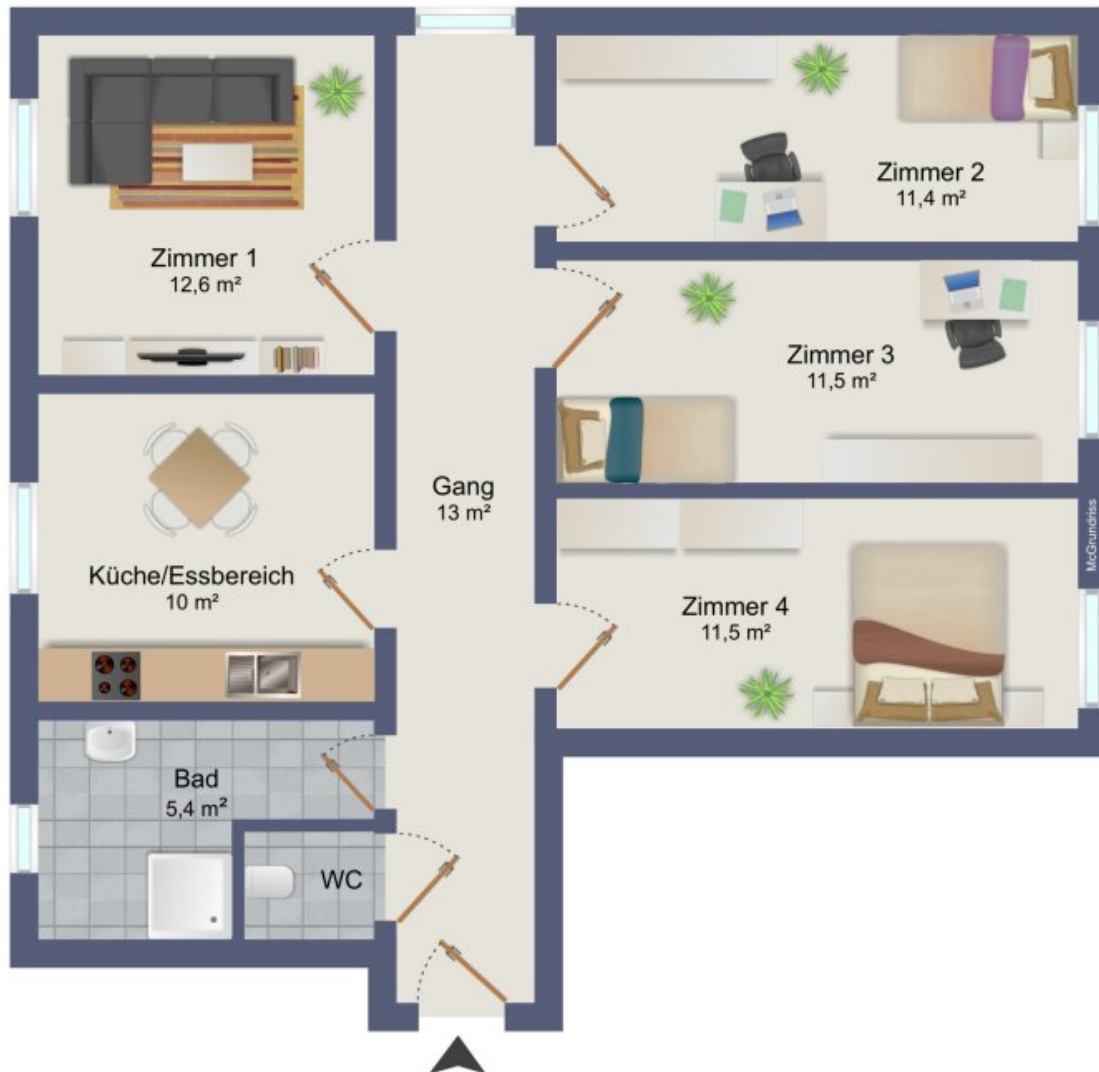












Objektbeschreibung

Adresse:

Eckertstraße 77, Top 7 im 1. Stock (kein Lift), 8020 Graz-Eggenberg

Wohnfläche:

76,5 m² – aufgeteilt auf 4 Zimmer, großzügigen Koch-/Essbereich, Badezimmer, separates WC und Flur

Anlageobjekt mit laufendem Mietvertrag

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung ist erfolgreich vermietet und bietet Ihnen als Investor **sofort stabile Einnahmen ab Tag 1**. Der Mix aus Altbaucharme und modernem Wohnstandard sorgt für langfristige Nachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit.

-> Rendite von 4,82 % p.a.!

Ausstattung & Zustand

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Fliesenböden im Sanitärbereich, Parkett in allen Wohnräumen
- Stilvolle Altbauinnentüren, modernes Lichtkonzept mit steuerbaren Deckenspots
- Neu saniertes Badezimmer mit Fenster, WC separat
- Neue, voll ausgestattete Einbauküche
- Zugeordnetes Kellerabteil

Vermietungsdetails

- **Monatliche Nettomiete (inkl. Steuer): € 1.002,07**
- *(gilt für nicht umsatzsteuerpflichtige Vermieter)*
- **Jährliche Nettomieteinnahmen: ca. € 12.024,80**
- **Mietdauer:** 3 Jahre befristet (MV-Beginn 01.11.2025) mit Verlängerungsoption
- **Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Haustiere:** erlaubt nach Einzelfallentscheidung

Parkmöglichkeiten

- Optional: Garage im Innenhof (separat erwerblich um € 25.000)
- Gute Parkmöglichkeiten in der Grünen Zone direkt vor dem Haus

Lagevorteile

- Straßenbahn & Bus: 2 Gehminuten
- Supermärkte, Apotheke, Gastronomie: fußläufig erreichbar
- Schulen & FH Joanneum: in unmittelbarer Nähe
- Parkanlage direkt vor dem Haus – Standortvorteil für Mieter

Investorenfazit

Mit dieser vermieteten Wohnung sichern Sie sich **regelmäßige Mieteinnahmen in Höhe von über € 12.000 pro Jahr**. In Verbindung mit der hochwertigen Sanierung und der begehrten Lage in Graz-Eggenberg handelt es sich um ein **zukunftssicheres Anlageobjekt**.

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 <150m

Apotheke <300m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <100m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <425m

Polizei <900m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <3.950m

Bahnhof <875m

Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap