

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



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.

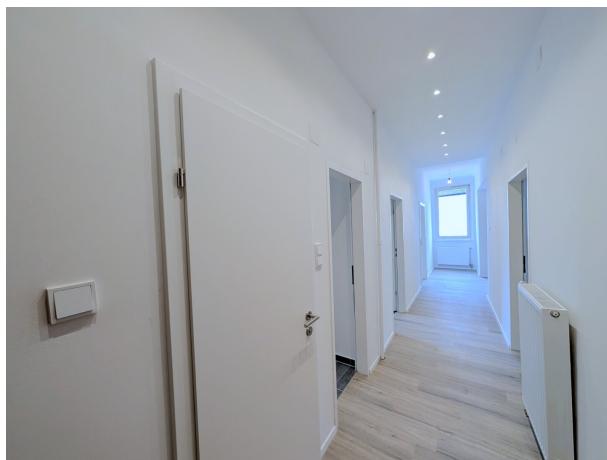
Ihr Ansprechpartner

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.







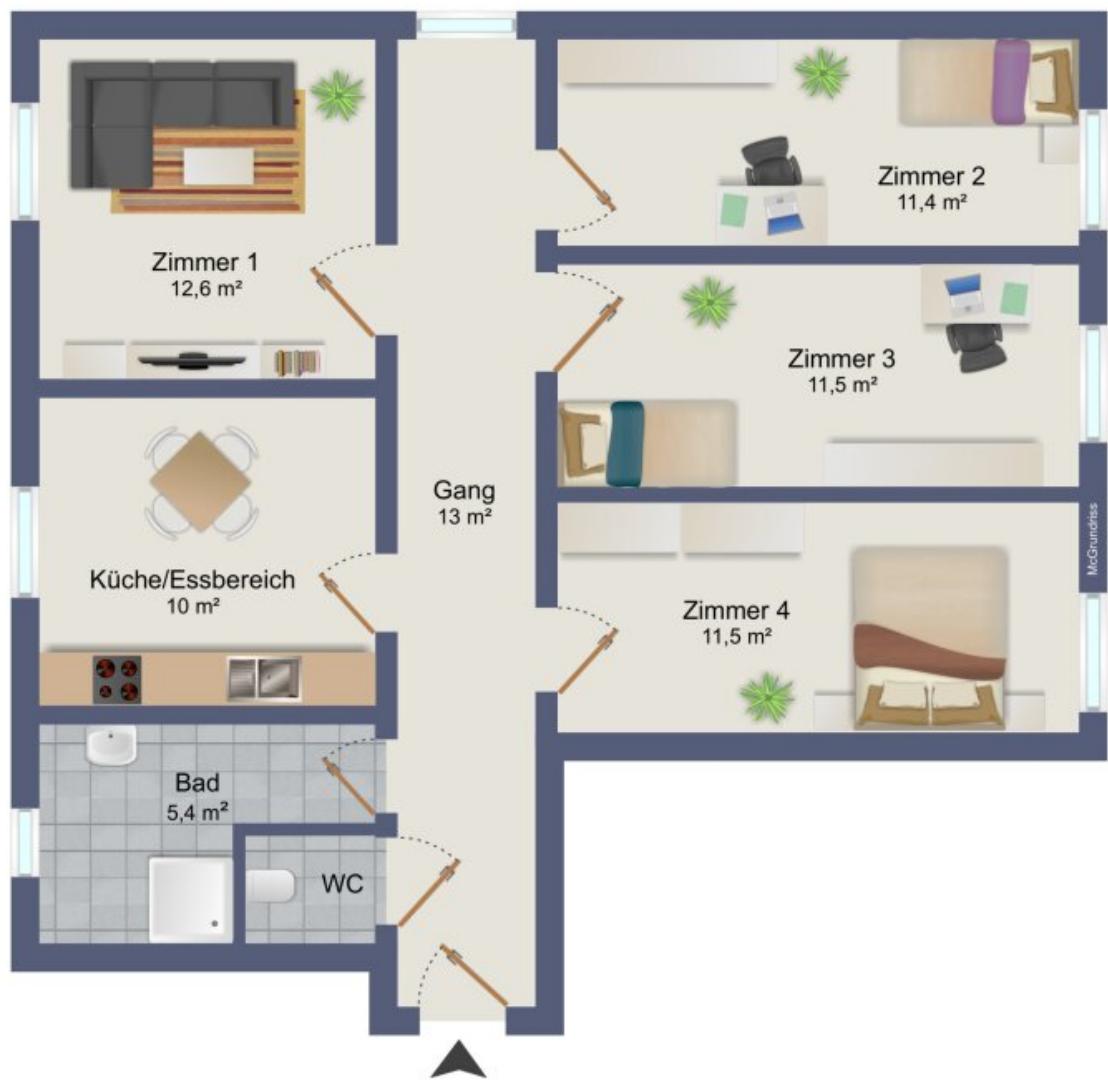












Objektbeschreibung

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
- **Kaution:** 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