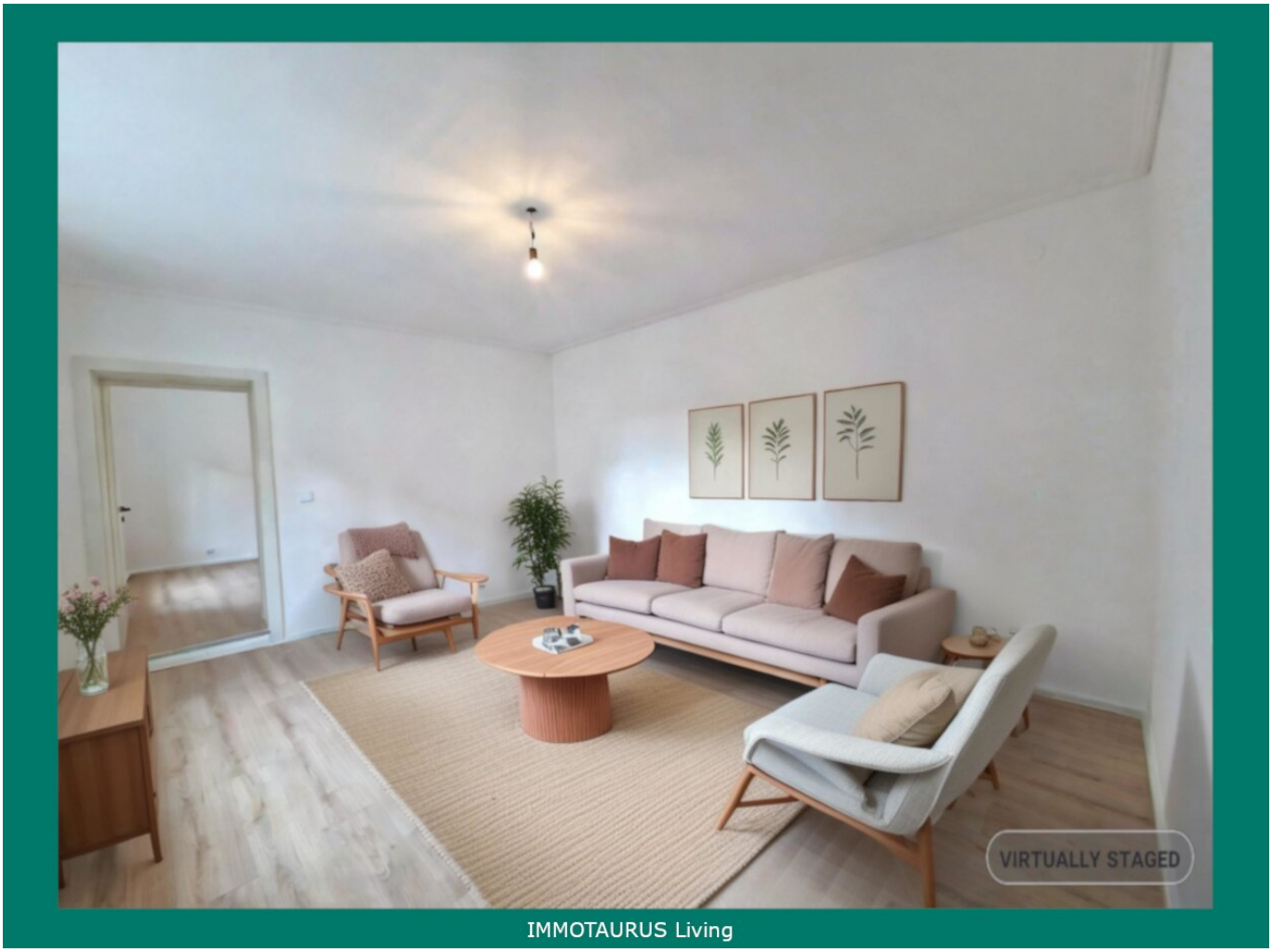
Anlegerchance: Gut vermietete Erdgeschosswohnung mit Garage - Zentrumsnah in Gleisdorf!



Objektnummer: 2077/228

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugasse 61
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,05 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,25 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	147.000,00 €
Betriebskosten:	126,00 €
USt.:	14,40 €
Provisionsangabe:	

5.292,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management 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.


VIRTUALLY STAGED


VIRTUALLY STAGED




Widerrechtlich geparkte
Fahrzeuge werden
kostenpflichtig abgeschleppt!



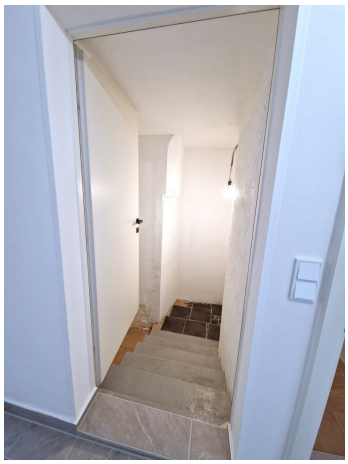

















VIRTUALLY STAGED




VIRTUALLY STAGED








VIRTUALLY STAGED







IMMOTAURUS
LIVING
Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER
Gregor
Andrekowitsch
head of operations

TELEFON / MOBIL
+43 660 44 93 969

E-MAIL
living@immotaurus.at

Kontakt speichern

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz
www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living


N
Schlafzimmer
16 m²
Wohnzimmer
17,7 m²
Koch-/Essbereich
13,8 m²
AR
3 m²
Bad
4,4 m²
WC
1,7 m²
Flur
6,6 m²
McGrundriss

Objektbeschreibung

Investorenchance in Gleisdorf – vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garage

Kaufpreis: € 147.000

Vermietung: seit 01.03.2025, befristeter 3-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung, Nettomiete € 490,60/Monat

Mietstatus: zuverlässige und pünktliche Mietzahlungen seit Vertragsbeginn

Miet- & Renditedaten

- **Nettomieteinnahme:** € 490,60 / Monat (für nicht USt-pflichtige Mieter)
- **Jahresnettomiete:** € 5.887,20
- **Mietvertrag:** befristet bis 28.02.2028, indexgesichert
- **Betriebskosten:** 128,00 € netto für Wohnung & 18,00 € netto für Garage
- **Garagenplatz:** im Kaufpreis enthalten – steigert Mieterbindung und Nachfrage

Investment-Highlights

- **Sichere Einnahmen ab Tag 1** – vermietet mit 3-Jahres-Bindung und Indexierungsvermerk
- **Gute Nettorendite** durch moderaten Kaufpreis und stabilen Mietmarkt
- **Zusatzwert durch fix zugeordnete Garage** – inkludiert im Kaufpreis
- **Top-Lage in Gleisdorf** mit starker Pendler- und Mieternachfrage

- **Nahversorgung, Bahnhof & Freizeitangebote** fußläufig erreichbar

Objektbeschreibung

Diese ca. **68,05 m²** große 2-Zimmer-**Erdgeschosswohnung** befindet sich in der Neugasse 61, Top 1 in **8200 Gleisdorf**.

Die Einheit ist funktional geschnitten und bietet eine hohe Vermietbarkeit sowohl an Singles, Paare als auch kleine Haushalte.

Raumaufteilung

- Vorraum: ca. 6,8 m²
- WC separat: ca. 1,7 m²
- Abstellraum: ca. 3,0 m²
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss: ca. 4,4 m²
- Küche mit Essbereich: ca. 13,8 m² (inkl. kompletter Einbauküche)
- Zimmer 1: ca. 17,7 m²
- Zimmer 2: ca. 16,0 m²

Ausstattung & Zustand

- Erdgeschosslage – barrierearm
- Voll ausgestattete Küche

- Zentralheizung (Ferngas, Umstellung auf Fernwärme in Planung)
- Kunststofffenster, gepflegter Gesamtzustand
- Fix zugeordneter **Garagenplatz** inklusiv

Lagevorteile – Gleisdorf als Wachstumsstandort

- **Bahnhof Gleisdorf:** nur wenige Gehminuten – optimale Anbindung Richtung Graz & Wien
- **Autobahn A2:** ca. 17 Minuten bis Graz – attraktiver Pendlerstandort
- **Nahversorgung:** Spar & weitere Geschäfte ca. 5 Gehminuten
- **Medizinische Versorgung:** Apotheken & Ärzte in unmittelbarer Nähe
- **Freizeit & Unterhaltung:** Diesel-Kino mit Gastronomie & Kinderspielbereich, Minigolfanlage, Parks & Grünflächen in Gehweite

Gleisdorf verbindet städtische Infrastruktur mit hoher Lebensqualität, was für **stabile Mietnachfrage** und **langfristige Wertsteigerung** sorgt.

Fazit für Anleger

Eine solide geschnittene, vermietete Wohnung in Gleisdorf mit garantierten Mieteinnahmen, Garage inklusive und Potenzial für Indexmietanpassung. Ideal als **Einsteiger-Investment** oder **Ergänzung für bestehende Portfolios**.

Disclaimer:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <250m
Apotheke <625m
Klinik <9.875m

Kinder & Schulen
Schule <600m
Kindergarten <75m
Höhere Schule <400m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <275m

Sonstige
Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <400m
Polizei <850m

Verkehr
Bus <100m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <1.250m
Flughafen <8.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap