

**Graz-Geidorf: Modernisierte 3 Zimmer Anlegerwohnung  
mit fixem Mietertrag - befristet vermietet und  
indexgesichert!**



**Objektnummer: 2077/106**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Körösistraße 134a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 339,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,51
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	152,78 €
USt.:	15,28 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### Michael Hackl

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

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





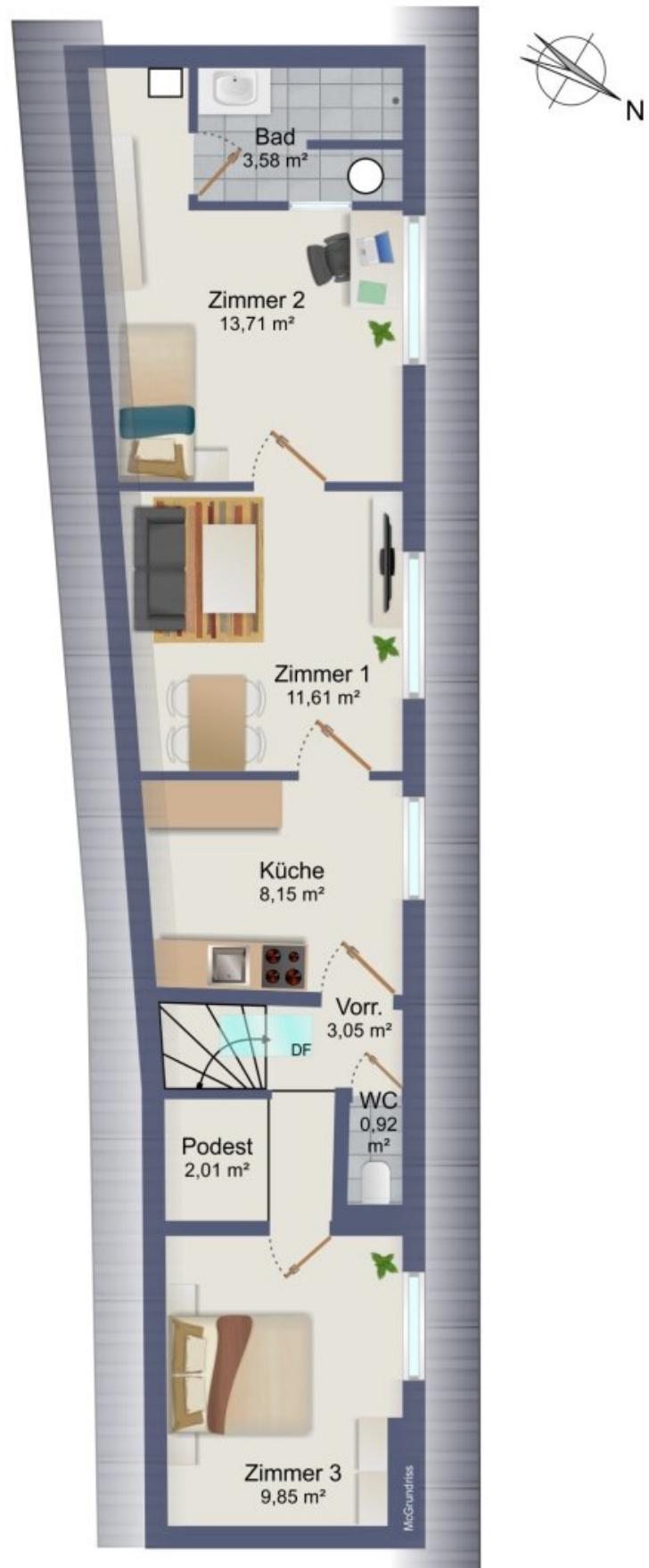












# Objektbeschreibung

**Anlageobjekt mit solider Rendite: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz-Geidorf**

**Adresse:** Körösistraße 134a, 8010 Graz

**Wohnfläche:** 54,42 m<sup>2</sup> laut Nutzwertgutachten

**Kaufpreis:** € 159.900,-

**Mieteinnahmen netto (nicht USt-pflichtig):** € 532,44 / Monat = € 6.389,28 / Jahr

**Vermietet seit:** 01.07.2025

**Mietdauer:** Befristet auf 3 Jahre, mit Option auf Verlängerung

**Mietindexierung:** vertraglich vereinbart

## Investitionsprofil

Diese gepflegte und effizient modernisierte Wohnung in gefragter Stadtlage von **Graz-Geidorf** stellt eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger dar, die auf langfristige Vermietbarkeit, solide Mietrendite und gute Lagequalität setzen.

Mit einem aktuellen **Nettomiettertrag von € 6.389,28 p.a.** bietet das Objekt ab dem ersten Tag der Eigentumsübertragung kalkulierbare Einnahmen – ein entscheidender Vorteil für sicherheitsorientierte Investoren.

Die Wohnung ist **seit dem 01.07.2025** an eine verlässliche Mieterin **vermietet**. Es handelt sich um eine alleinstehende, voll berufstätige Dame mittleren Alters (Pflege-/Betreuungskraft im Landeskrankenhaus Graz, unbefristete Anstellung, keine Haustiere). Der Mietvertrag ist auf **drei Jahre befristet**, mit vertraglich vereinbarter **Indexanpassung** und Verlängerungsoption – ein solides Mietverhältnis mit Perspektive.

## Wohnungsdetails

Die Wohnung wurde umfangreich modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Raumauflistung auf rund 54,42 m<sup>2</sup> ist funktional und vielseitig vermietbar:

- **Zimmer 1:** ca. 11,61 m<sup>2</sup> (Durchgangszimmer)
- **Zimmer 2:** ca. 13,71 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** ca. 9,85 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 8,15 m<sup>2</sup> mit moderner Einbauküche
- **Badezimmer:** ca. 3,58 m<sup>2</sup>, zeitgemäß saniert
- **Separates WC**
- **Vorraum**

Die Böden, die Küche sowie das Badezimmer und WC wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Die Beheizung erfolgt über ein modernes, energieeffizientes Elektrosystem der Marke Vaillant.

## **Lagevorteile & Infrastruktur**

Der Standort in der Körösistraße, Bezirk Geidorf, gilt als urban und dennoch ruhig – eine bevorzugte Wohnlage mit stabiler Nachfrage. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- **Öffentlicher Verkehr:** Buslinie 22 – 200 m Entfernung
- **Nahversorgung:** Supermarkt (Spar) in 5 Gehminuten
- **Bildung & Arbeitsplätze:** Nähe zu FH Campus 02, HTL Ortweinschule und Landeskrankenhaus Graz

- **Freizeitwert:** Zahlreiche Grünflächen, Murradweg, Cafés & Restaurants
- **Parken:** Grüne Zone – Parkmöglichkeiten nur ca. 80 m entfernt

## Investment-Fazit

- Vermietung gesichert: Mietvertrag mit verlässlicher berufstätiger Mieterin ab 01.07.2025
- Indexierter Mietvertrag mit Verlängerungsoption
- Modernisierter Zustand – kein kurzfristiger Investitionsbedarf
- Gute Drittverwertbarkeit dank gefragter Mikrolage in Graz-Gedorf

**Ein Investment mit Substanz, Lagequalität und langfristiger Perspektive.** Gerne übermitteln wir auf Anfrage weitere Unterlagen oder organisieren eine Besichtigung des Objekts.

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 <75m  
 Apotheke <550m  
 Klinik <1.300m  
 Krankenhaus <1.300m

### Kinder & Schulen

Schule <300m  
 Kindergarten <275m  
 Universität <875m

Höhere Schule <1.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.850m

**Sonstige**

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <300m

Polizei <1.275m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <1.600m

Autobahnanschluss <4.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap