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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 339,63 kWh / m² * 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 & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14, Top 25
8010 Graz

T +43 676 6742503

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


VIRTUALLY STAGED








VIRTUALLY STAGED




VIRTUALLY STAGED




VIRTUALLY STAGED








VIRTUALLY STAGED









IMMOTAURUS
LIVING

Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER



Michael
Hackl
real estate agent

TELEFON / MOBIL
+43 676 6742503

E-MAIL
michael.hackl@immotaurus.at

**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
Bad
3,58 m²
Zimmer 2
13,71 m²
Zimmer 1
11,61 m²
Küche
8,15 m²
Vorr.
3,05 m²
DF
WC
0,92
m²
Podest
2,01 m²
Zimmer 3
9,85 m²
McGrundriss

Objektbeschreibung

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

Adresse: Körösistraße 134a, 8010 Graz

Wohnfläche: 54,42 m² laut Nutzwertgutachten

Kaufpreis: € 159.900,–

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

Vermietet seit: 01.07.2026

Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre, mit Option auf Verlängerung

Mietindexierung: vertraglich vereinbart

Rendite: 4%

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 **Nettomietertrag 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 01.07.2026** an einen verlässlichen Mieter **vermietet.** Es handelt sich um einen berufstätigen Herren mittleren Alters.

Wohungsdetails

Die Wohnung wurde umfangreich modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Raumaufteilung auf rund 54,42 m² ist funktional und vielseitig vermietbar:

- **Zimmer 1:** ca. 11,61 m² (Durchgangszimmer)
- **Zimmer 2:** ca. 13,71 m²
- **Zimmer 3:** ca. 9,85 m²
- **Küche:** ca. 8,15 m² mit moderner Einbauküche
- **Badezimmer:** ca. 3,58 m², 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 verlässlichem berufstätigen Mieter ab 01.07.2026
- Indexierter Mietvertrag mit Verlängerungsoption
- Modernisierter Zustand – kein kurzfristiger Investitionsbedarf
- Gute Drittverwertbarkeit dank gefragter Mikrolage in Graz-Geidorf

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