

**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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 339,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,51
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	152,78 €
USt.:	15,28 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

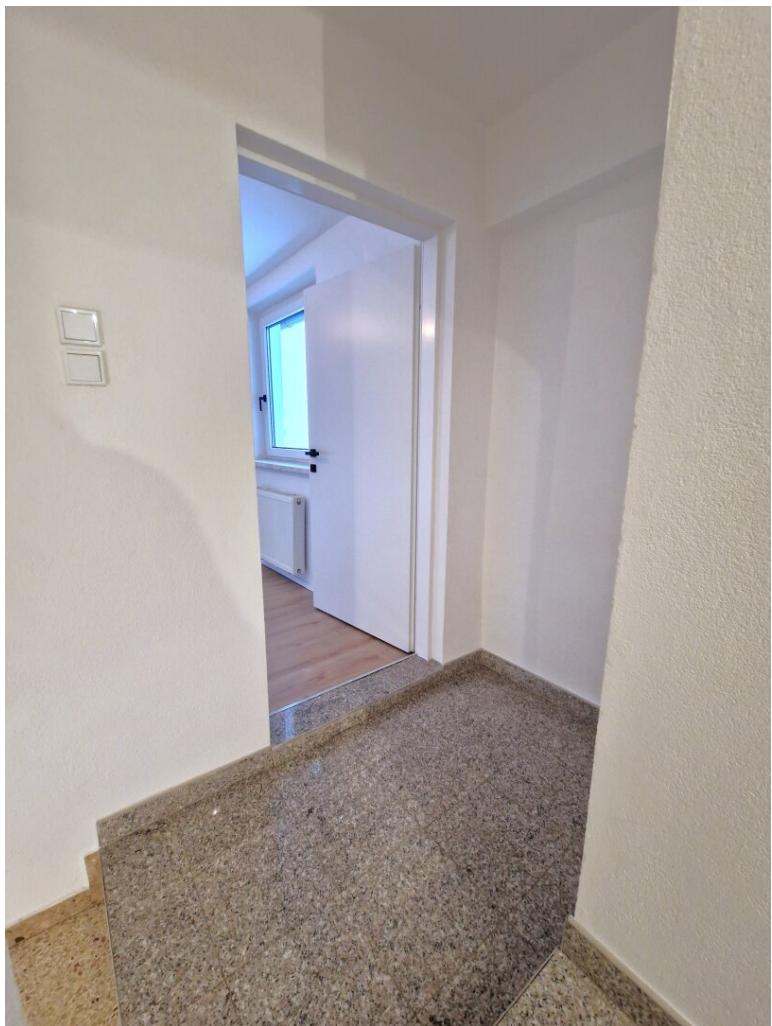
Michael Hackl

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.





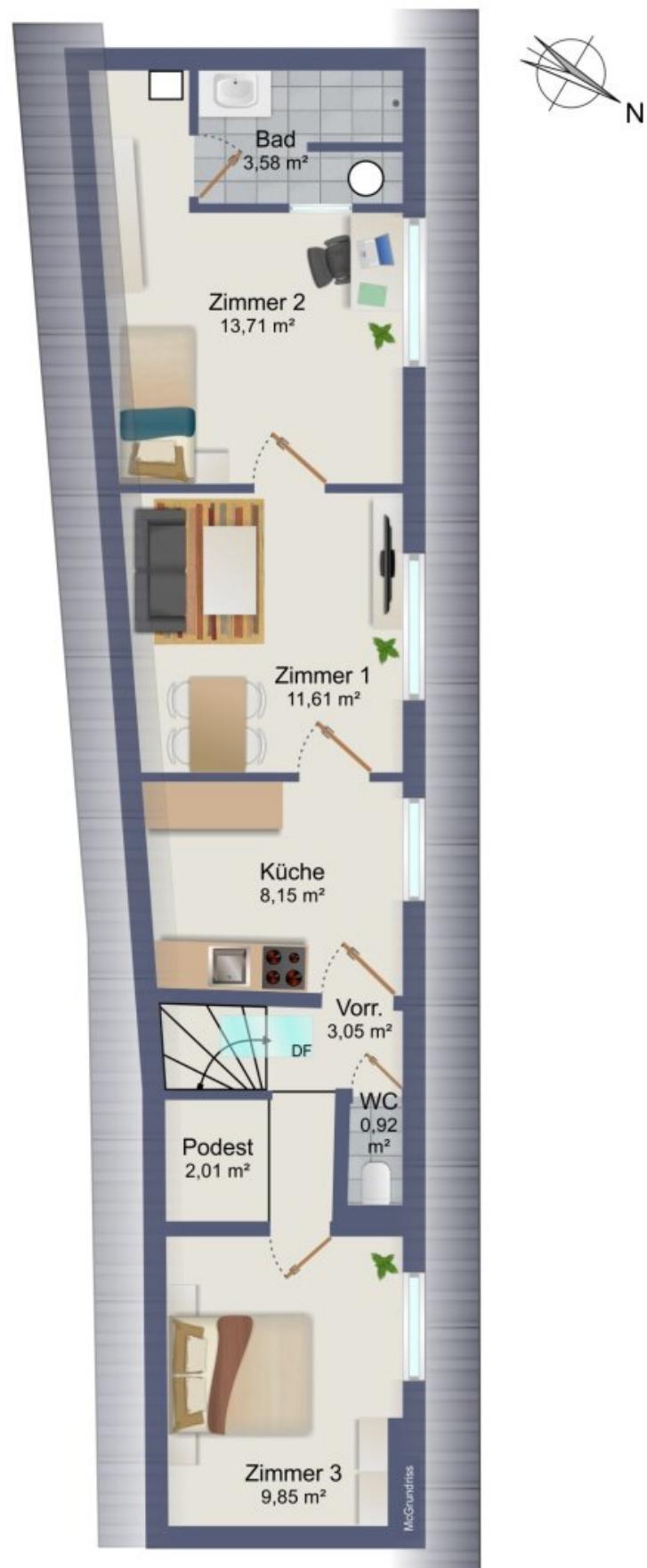












Objektbeschreibung

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

Adresse: Körösistraße 134a, 8010 Graz

Wohnfläche: 54,42 m² 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 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 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