

**Vermietete Anlegerwohnung mit 5,4% Rendite in  
Graz-Nord – Attraktiv für Pendler, Studenten und Arbeiter!**



**Objektnummer: 2077/175**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 298
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	19,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	69.000,00 €
Betriebskosten:	54,40 €
USt.:	5,44 €
Provisionsangabe:	
2.484,00 € inkl. 20% USt.	

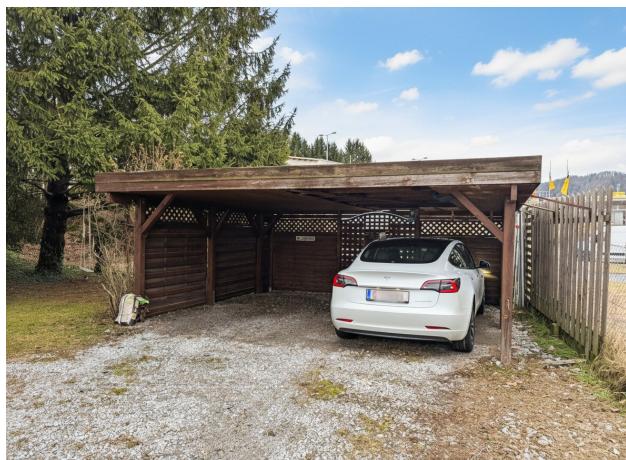
## Ihr Ansprechpartner

### Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

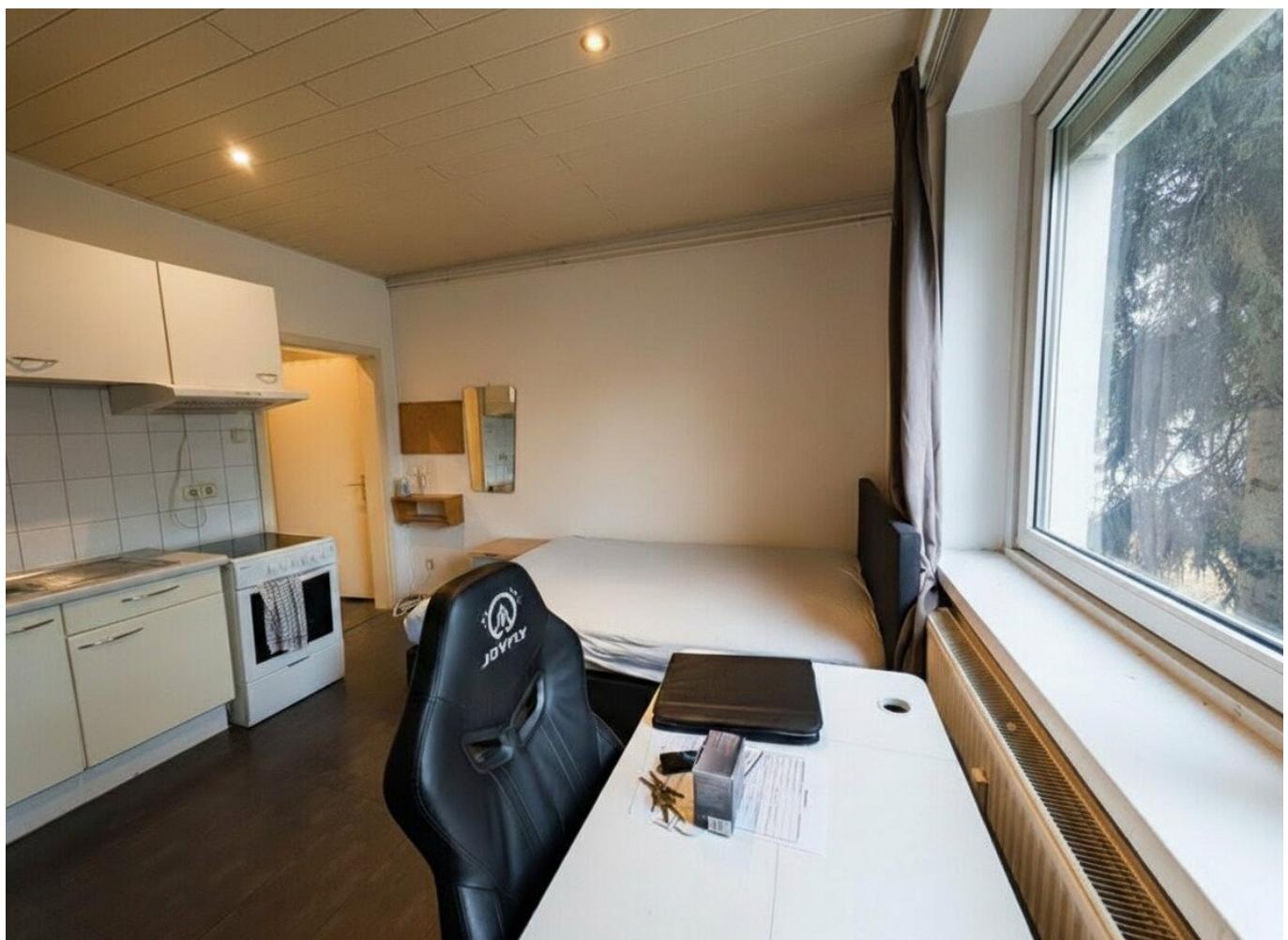
T +43 660 449 39 69

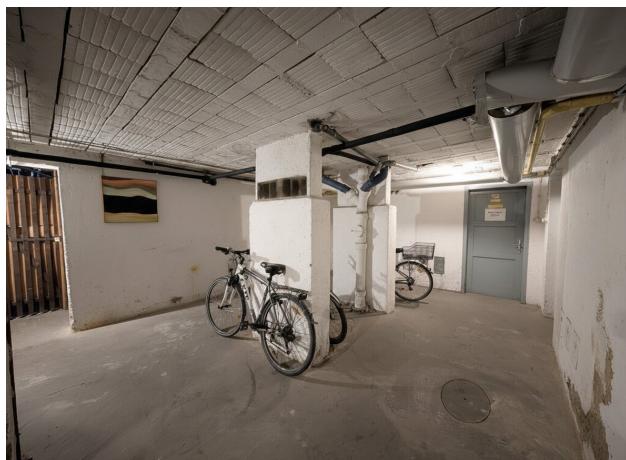
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

Die kompakte **1-Zimmer-Wohnung** in der Wienerstraße 298, 8051 Graz, bietet auf **ca. 19 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** eine durchdachte Raumauflistung im **1. Stock** eines Mehrparteienhauses in Gösting.

Die Wohnung verfügt über einen zugeordneten **Carport-Stellplatz** und ein **Kellerabteil**, was zusätzlichen Komfort für Mieter bietet.

Perfekt als Investment für Anleger geeignet, die auf der Suche nach einer kleinen, aber rentablen Wohnung in Graz sind.

## Wohnungsdetails:

- **Eingangsbereich:** Funktional gestaltet mit direktem Zugang zum separaten WC und dem Hauptraum.
- **Hauptraum:** Wohnbereich mit Küchenblock. Durchdachte Raumnutzung mit Raumtrenner, der den Schlafbereich vom Badezimmer abtrennt.
- **Badezimmer:** Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Boiler.
- **WC:** separat im Eingangsbereich
- **Carport-Stellplatz und Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum und Parkplatz inklusive, was den Wohnkomfort für Mieter erheblich steigert.

## Highlights für Investoren:

- **Hoher Mietertrag pro m<sup>2</sup>:** Mit einer Nettomiete von **16,27 €/m<sup>2</sup>** erzielt die Wohnung einen besonders hohen Ertrag!
- **Nettomiete:** Die Wohnung ist befristet vermietet und generiert eine Mieteinnahme von **309,16 € /Monat!**

- **Rendite:** Bei aktuellen Vermietung und Kaufpreis ergibt dies rund **5,4% p.a. an Rendite!**
- **Befristete Vermietung bis Dezember 2029:** Inklusive Indexierungsklausel zur Anpassung der Miete an die Inflation, was langfristige Stabilität und planbare Einnahmen sichert.
- **Geringe Betriebskosten:** Mit nur 59,84 € brutto pro Monat sind die Betriebskosten relativ niedrig, was die Rentabilität der Wohnung gewährleistet
- **Zuverlässige Mieterklientel:** Der aktuelle Mieter ist neu seit 01.02.2026 und gab es in letzten Jahren keine Zahlungsausfälle und ordnungsgemäße Rückgaben!
- **Minimaler Verwaltungsaufwand:** Dank der kompakten Größe und des gepflegten Zustands der Wohnung sind die Instandhaltungskosten gering und die Verwaltung ist einfach zu handhaben.

### **Zielgruppe für die Vermietung:**

- **Pendler:** Dank der Nähe zur Autobahnauffahrt Graz-Nord (5 Minuten) und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die Wohnung ideal als "Arbeitswohnung" für Berufspendler
- **Schüler/Studenten:** Durch die kompakten Wohnverhältnisse und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Wohnung perfekt für Schüler und Studenten!
- **Erste eigene Wohnung:** Die durchdachte Raumauflistung und der Carport-Stellplatz bieten jungen Mietern eine ideale "Startwohnung", um ins eigenständige Leben zu starten!
- **Vielfältigen Zielgruppen** sichern eine kontinuierliche Nachfrage und langfristige Vermietbarkeit.

## **Standortvorteile:**

- **Shopping Nord:** Das beliebte Einkaufszentrum "Shopping Nord" ist nur 3 Autominuten entfernt. Hier finden Mieter alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten über Modegeschäfte bis hin zu Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.
- **Schnelle Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:** Eine Bushaltestelle ist nur 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Grazer Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen.
- **Autobahnnähe:** Die Wohnung liegt nur 5 Minuten von der Autobahnauffahrt Graz-Nord entfernt, was sie besonders für Pendler attraktiv macht. Als "Arbeitswohnung" eignet sie sich ideal für Berufstätige, die unter der Woche eine zentrale, aber gut angebundene Unterkunft benötigen.
- **Erholung und Freizeit:** In ca. 10 Gehminuten erreicht man die Mur mit ihrem Rad- und Wanderweg – ideal für sportliche Aktivitäten oder entspannende Spaziergänge.
- **Infrastruktur:** Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Bäckereien und Banken befinden sich in unmittelbarer Umgebung, viele davon fußläufig erreichbar.

## **Zusammenfassung:**

Diese rentable und pflegeleichte Wohnung in Graz bietet Anlegern eine sichere und stabile Investitionsmöglichkeit. Der hohe Mietertrag pro m<sup>2</sup> sowie die langfristige Vermietung bis 2027 machen diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl für Investoren, die eine zuverlässige Rendite suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese attraktive Kapitalanlage!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <775m

Klinik <1.800m

Krankenhaus <2.125m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <525m

Universität <2.775m

Höhere Schule <2.875m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <650m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.300m

Bahnhof <2.925m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap