Top Anlagemöglichkeit in Graz-Gösting: Vermietete 3-Zimmer Wohnung unter 1.900 €/m²



Zimmer 1_KI-bearbeitet mit Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 2077/530

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	235,97 €
Heizkosten:	103,42 €
USt.:	44,28 €

Provisionsangabe:

5.364,00 € 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.








Einrichtung mit KI (= Wohnbeispiel)












KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)















Einrichtung mit KI (= Wohnbeispiel)





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

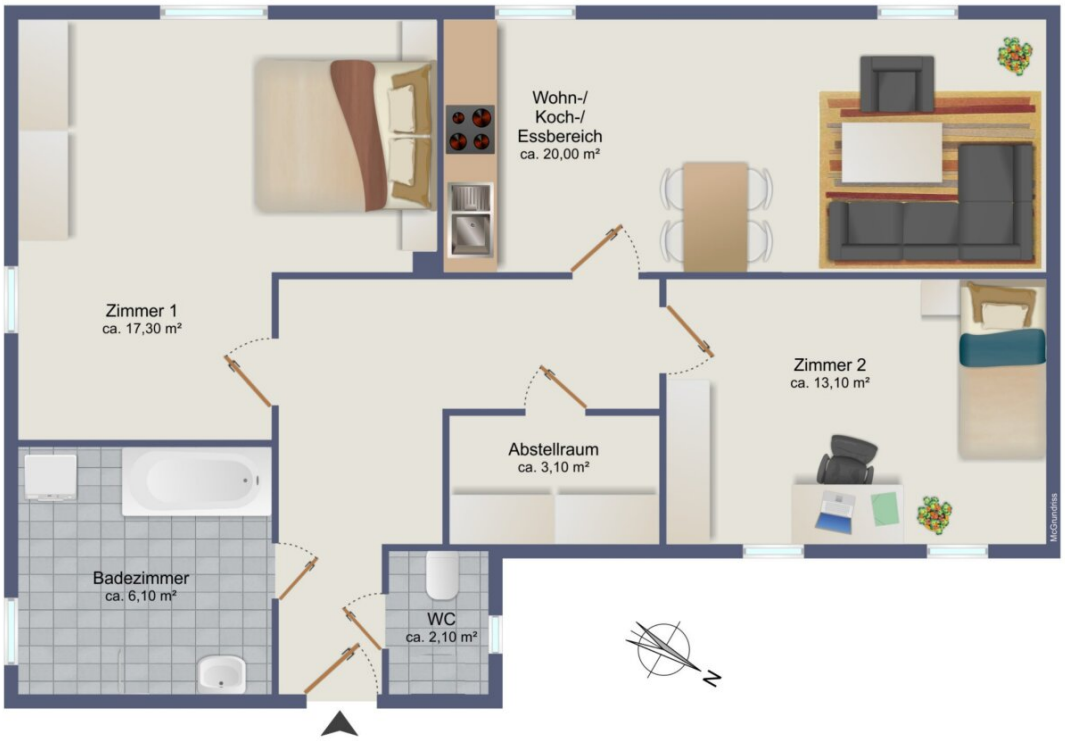
IMMOTAURUS Living & Management GmbH

Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz

www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living


Wohn-/
Koch-/
Essbereich
ca. 20,00 m²
Zimmer 1
ca. 17,30 m²
Zimmer 2
ca. 13,10 m²
Abstellraum
ca. 3,10 m²
Badezimmer
ca. 6,10 m²
WC
ca. 2,10 m²
N

Objektbeschreibung

Attraktives Investment in Graz-Gösting

- **Adresse:** Augasse 58/Top 2.1 in 8051 Graz im 2. Stockwerk (ohne Lift)
- **Wohnfläche:** ca. 80 m² lt. NWG
- **Kaufpreis**: € 149.000,-
- **Vermietung**: erfolgreich vermietet ab 01.09.2026 (befristet auf 5 Jahre)
- **Nettomiete monatlich:** 439,43€ (für nicht-umsatzsteuerpflichtige Vermieter)
- **Nettomiete jährlich:** 5.273,16€ (für nicht-umsatzsteuerpflichtige Vermieter)
- **Heizkosten netto monatlich**: 103,42€ (diese werden vom Mieter direkt über den Mietvertrag bezahlt)
- **Rendite**: 3,54 % p.a.

Diese **gepflegte Wohnung** bietet Anlegern eine stabile Rendite in 8051 Graz-Gösting.

Die Wohnung ist **bereits erfolgreich vermietet** und verbindet sichere Mieteinnahmen mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Die Raumaufteilung (ca. 80 m² zum Wohlfühlen):

- **Großer Flur:** Von hier aus erreichen Sie alle Zimmer.
- **Küche mit Essbereich:** Eine Einbauküche ist schon da!

- **Wohnzimmer:** Viel Platz zum Wohlfühlen und geselliges Beisammensein.
- **2 Schlafzimmer:** Ideal als Rückzugsort zum Entspannen und Lesen.
- **Badezimmer:** Mit Badewanne und Fenster zum Lüften.
- **WC:** Extra Raum mit Fenster.
- **Abstellraum:** Praktisch für Staubsauger, Vorräte und Werkzeug.
- **Besonderheit:** Die schönen Holzbalken an der Decke machen die Wohnung besonders freundlich.

Gebäude & Wirtschaftliches

- **Baujahr**: ca. 2002
- **Zustand der Wohnung:** neuwertig
- **Heizungsart:** Fernwärme mit digitalen Messgeräten
- **Energieausweis:** HWB 94 kWh/m²a – Klasse C
- **Monatliche Vorschreibung:**
    - Betriebskosten: 235,97€ netto

- Heizkosten: 103,42€ netto
- Rücklagenbildung: 88,93€ netto

Die Lage – Augasse 58, 8051 Graz:

Hier wohnen Sie zentral und haben alles, was man braucht, in der Nähe:

- **Einkaufen:** Supermärkte und Geschäfte sind zu Fuß erreichbar.
- **Bus & Verkehr:** Die Haltestelle ist nah, Sie sind schnell in der Innenstadt. Auch die Autobahn Graz-Nord ist nur wenige Minuten entfernt.
- **Freizeit:** Das Shoppingcenter Nord und der Murradweg zum Spazieren sind fast vor der Haustür.

Zusätzliches:

- **Kellerabteil:** Sicherer Platz für Ihre Fahrräder oder Kartons.
- **Innenhof:** Hier können Sie im Sommer die Wäsche aufhängen oder kurz frische Luft schnappen.
- **Heizung:** Bequem über Fernwärme

Ihre Vorteile als Investor

- **Top-Lage mit hohen Nachfrage** dank guter Grazer Lage

- **Breitgestreute Mieterzielgruppe**: von Studenten bis hin zu Paaren
- **Sofortige Mieteinnahmen** – kein aktuelles Leerstandsrisiko -> erfolgreich vermietet!
- Langfristige Wertsteigerung durch gute Lage zu erwarten
- **Attraktive Nettorendite mit 3,5 %** bei stabiler Vermietung

Wichtiger Fotohinweis:

Bei den markierten Bildern handelt es sich um digitale Einrichtungsbeispiele (Virtual Staging). So können Sie sich die Raumwirkung bereits voll möbliert vorstellen. Zum direkten Vergleich haben wir für Sie auch die Fotos im derzeitigen Leerzustand beigefügt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <250m
Klinik <1.200m
Krankenhaus <1.950m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <300m
Universität <1.850m
Höhere Schule <1.275m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige
Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <525m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <700m
Bahnhof <2.200m
Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap