Anlegerwohnung in Graz: 32 m², frisch saniert & vermietet mit über 4 % Rendite



Objektnummer: 7772/1267

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	32,34 m²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	129.900,00 €
Betriebskosten:	73,60 €
USt.:	7,36 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

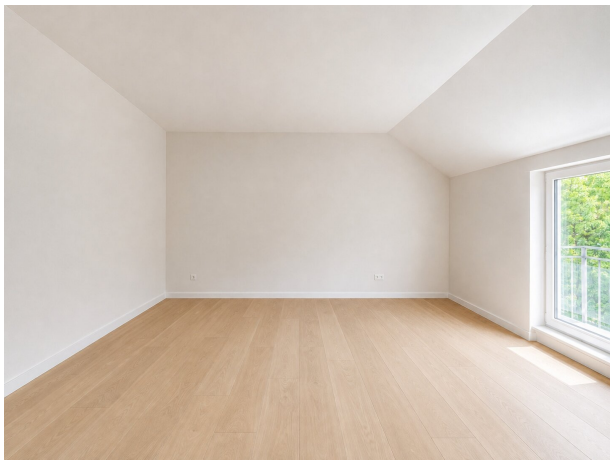
Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

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


BEISPIELBILD












3.66 m
2.75 m
5.27 m
1.93 m
1.96 m
1.27 m
5.47 m
3.66 m
2.76 m
6.72 m

Objektbeschreibung

Effizient geschnitten, komplett generalsaniert und im vermieteten Zustand zu übergeben: Diese rund 32 m² in 8020 Graz sind ein Investment ohne Anlaufzeit.

Die Aufteilung: Über den Vorraum mit Garderobenfläche betritt man die Wohnung; von hier erschließen sich alle Räume separat. Herzstück ist der rund 19 m² große Wohn- und Schlafraum. Schlaf- und Wohnzone werden über ein Sideboard voneinander getrennt, ohne dass der Raum an Großzügigkeit verliert. Der eigentliche Unterschied zur klassischen Garconniere ist die separate Küche. In dieser Größenklasse ist das selten und im Vermietungsgespräch ein spürbarer Vorteil gegenüber den vielen Garconnieren mit Kochnische im Wohnraum. Dazu kommen ein modernes Duschbad mit WC und ein Vorraum mit Garderobenfläche. Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss, ein eigenes Kellerabteil ist im Kaufpreis enthalten.

Die Sanierung wird bis Ende November fertiggestellt. Die Übergabe erfolgt vollmöbliert, inklusive Einbauküche und im vermieteten Zustand – Sie erwerben kein Projekt, sondern ein fertiges Investment: kein Sanierungsrisiko, keine Anlaufzeit, keine Erstvermietung.

Die Miete setzt sich zusammen aus

€ 300,76 Hauptmiete,

€ 130,- Möbelmiete und

€ 70,– Küchenmiete,

in Summe € 500,76 netto monatlich.

Das ergibt eine Jahres-Netto-Miete in Höhe von € 6.009,12 netto.

Kaufpreis € 129.900,– zuzüglich rund € 5.500,– Sanierungsdarlehen.

Maklerrendite (Jahres-Netto-Miete / (Kaufpreis + Sanierungsdarlehen)) = 4,4%

Mietgarantie: Die Erstvermietung übernehmen wir kostenlos und garantieren die angeführte Nettomiete – die angegebene Rendite ist damit abgesichert.

Zur Miete – möblierte Vermietung mit Service

Wir haben uns auf möblierte Vermietung mit vollem Service spezialisiert. Ein Großteil unserer Mieter kommt beruflich oder für die Ausbildung nach Graz und sucht keine klassische Mietwohnung, sondern eine Lösung zum sofortigen Einziehen – ohne Möbelkauf, ohne

Anmeldeaufwand, ohne befristetes Provisorium. Hotel oder Kurzzeitvermietung sind für diese Mieter über mehrere Monate hinweg keine leistbare Alternative. Genau daraus ergibt sich das Mietniveau, das dieser Wohnung zugrunde liegt: Es liegt bewusst über einer unmöblierten Vergleichsmiete, weil eine andere Leistung dahintersteht und ein anderes Mietersegment angesprochen wird.

Volle Verwaltung / Sub-Verwaltung

Die Verwaltung der Wohnung übernehmen wir. Das umfasst Mietersuche und Mieterwechsel, die laufende Betreuung des Mietverhältnisses, die Abstimmung mit der Hausverwaltung sowie die Organisation anfallender Arbeiten – für Sie als Eigentümer bleibt damit im Regelfall kein operativer Aufwand. Die Kosten liegen je nach Umfang und Vereinbarung zwischen € 20 und € 40 netto pro Monat.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung und ist nicht vermietet. Die angeführte Miete und Rendite sind kalkulierte Werte für den Zeitpunkt nach Fertigstellung und stellen das Potential dar.

Gerne senden wir Ihnen die vollständige Renditerechnung, die Vollkostenrechnung mit Zwanzig-Jahres-Prognose, den Ausstattungskatalog und die aktuelle Fotodokumentation des Baufortschritts zu.

Hinweis: Virtuell gestaltete Beispielbilder. Die Wohnung wird vor Übergabe saniert und in vollständig saniertem Zustand übergeben. Auf der Wohnung ist noch ein Sanierungsdarlehen von ca. € 5.500,– offen, das vom Käufer übernommen oder abgelöst werden kann.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap