# Top-Anlegerwohnung in Murnähe – frisch sanierte und vermietete 48,7 m² mit 4,5 % Rendite



**Objektnummer: 7772/1270**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Wohnfläche:** | 48,70 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 169.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 119,05 € |
| **USt.:** | 11,91 € |

## 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.










2.16 m
3.11 m
5.26 m
5.26 m
10.56 m
2.78 m
4.99 m
2.1 m
2.16 m
4.25 m
6.71 m

# Objektbeschreibung

Diese generalsanierten 48,7 m² in 8020 Graz haben ein eigenes Schlafzimmer, eine helle Wohnküche und werden im vermieteten Zustand übergeben.

Die Aufteilung: Man betritt die Wohnung über einen eigenen Vorraum mit Garderoben- und Abstellfläche – der Unterschied zwischen einer Wohnung, in der man ankommt, und einer, in der man sofort im Wohnzimmer steht. Stauraum, sonst der Engpass in dieser Größenordnung, ist damit gleich mit gelöst. Herzstück ist die rund 21 m² große Wohnküche: Kochen, Essen und Wohnen finden hier nebeneinander Platz, ohne dass es eng wird, und zwei Fenster halten den Raum über den ganzen Tag hell. Das ist der Raum, in dem gelebt wird. Das Schlafzimmer liegt davon getrennt und hat ein eigenes Fenster in Richtung Innenhof. Genau diese Trennung entscheidet über die Zielgruppe: Eine vollwertige Zwei-Zimmer-Wohnung ist in dieser Preisklasse selten und spricht Paare und Berufstätige an, also Mieter, die erfahrungsgemäß länger bleiben. Abgerundet wird die Wohnung durch ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Sie liegt im 2. Stock, ein eigenes Kellerabteil ist im Kaufpreis enthalten.

Die Sanierung wird bis Ende November fertiggestellt, die Übergabe erfolgt vollmöbliert, inklusive Einbauküche und im vermieteten Zustand. Zwei Zimmer sprechen erfahrungsgemäß eine Mieterschicht an, die länger bleibt – das reduziert Leerstand und Wiedervermietungskosten.

Die Miete setzt sich zusammen aus

€ 452,91 Hauptmiete,

€ 140,- Möbelmiete und

€ 80,– Küchenmiete,

in Summe € 672,91 netto monatlich.

Das ergibt eine Jahres-Netto-Miete in Höhe von € 8.074,92 netto.

Kaufpreis € 169.900,– zuzüglich rund € 8.200,– Sanierungsdarlehen.

Maklerrendite (Jahres-Netto-Miete / (Kaufpreis + Sanierungsdarlehen)) = 4,5%

**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 und keine Zusicherung 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. € 8.200,– 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