Neu sanierte & vermietete Anlegerwohnung in Eggenberg – 3 Zimmer mit Balkon für 11.100 € Jahresmiete!



Objektnummer: 2077/546

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	1913
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,11 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	215,59 €
USt.:	21,56 €

Provisionsangabe:

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

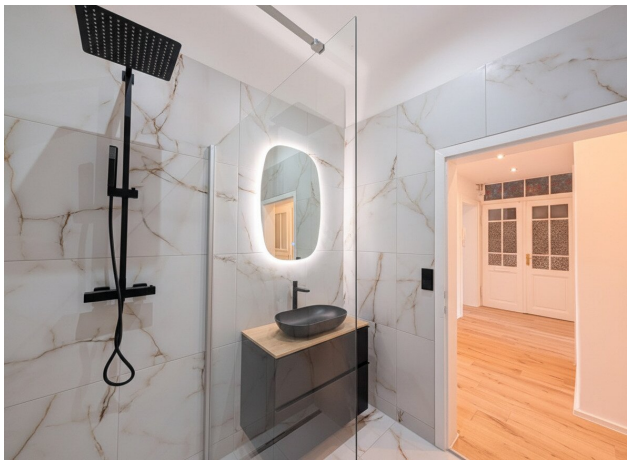
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Wohnbeispiel (KI)


Wohnbeispiel (KI)

















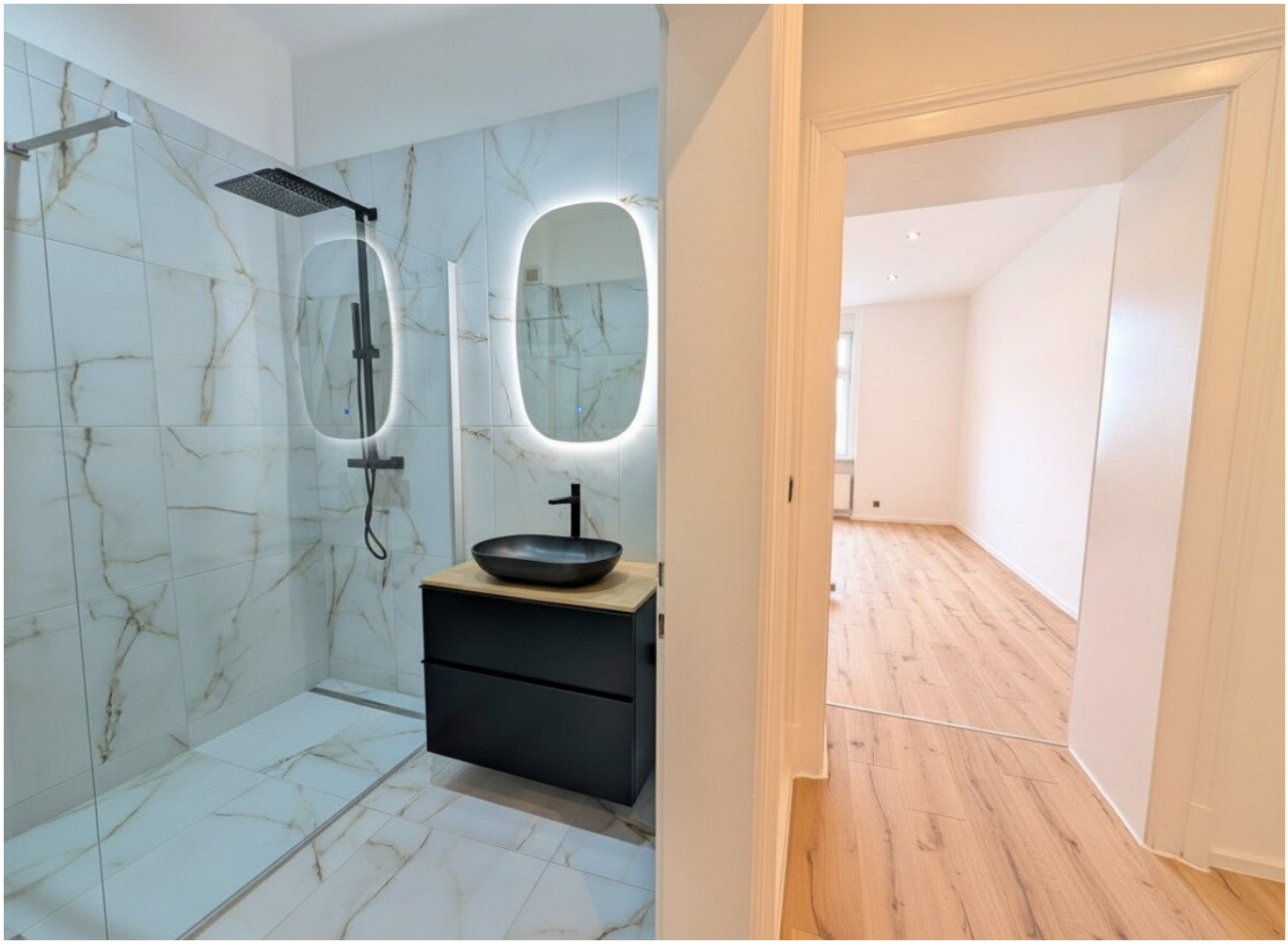


































IMMOTAURUS
LIVING

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

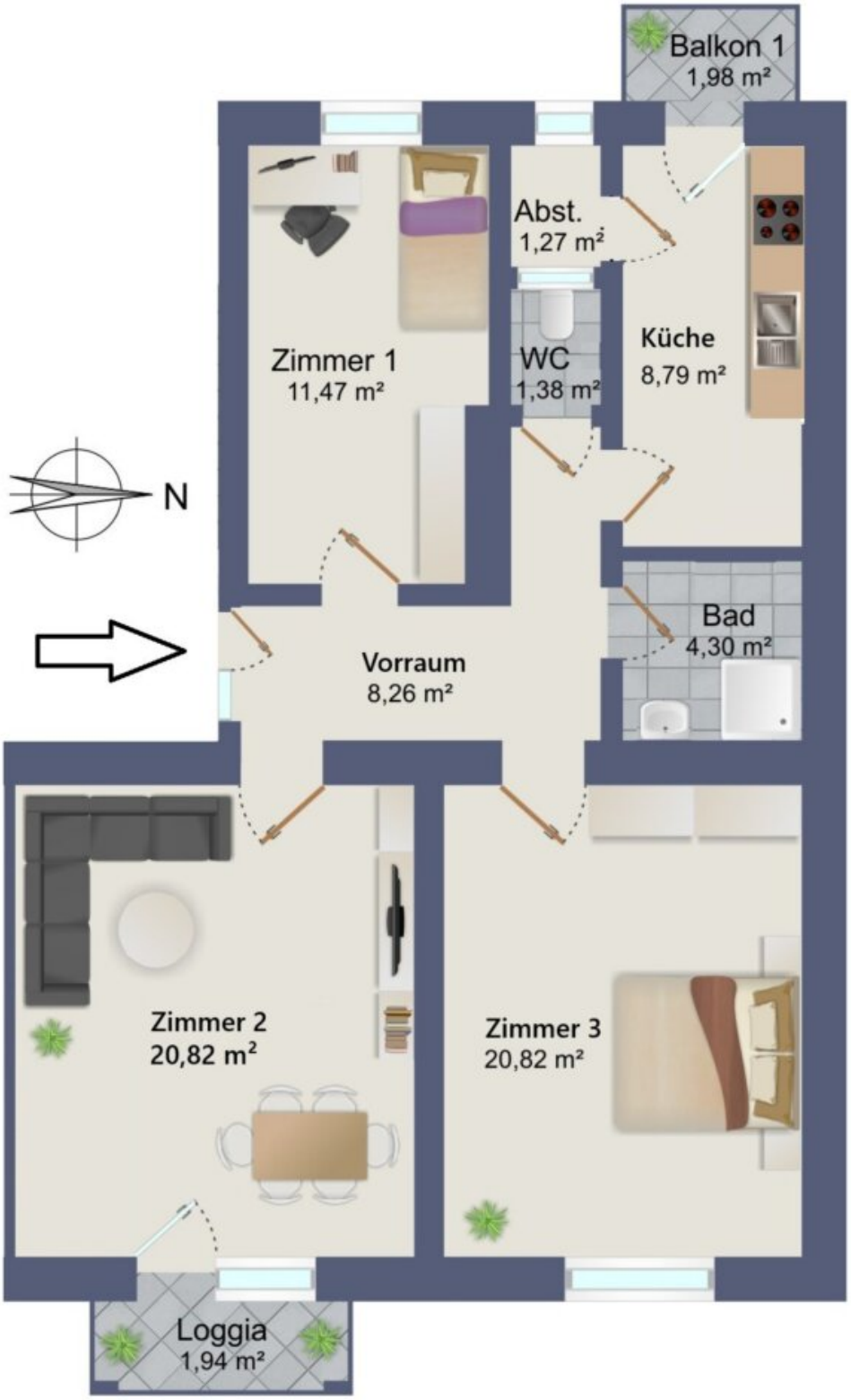
IMMOTAURUS Living & Management GmbH

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

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

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living


Balkon 1
1,98 m²
Abst.
1,27 m²
Zimmer 1
11,47 m²
WC
1,38 m²
Küche
8,79 m²
N
Bad
4,30 m²
Vorraum
8,26 m²
Zimmer 2
20,82 m²
Zimmer 3
20,82 m²
Loggia
1,94 m²

Objektbeschreibung

Sanierte Investmentwohnung mit Balkon & Wintergarten, befristet vermietet bis 2031!

Objektadresse: Gaswerkstraße 48, Top 08, 8020 Graz

Diese große 3-Zimmer-Wohnung in Eggenberg ist umfassend saniert und **per 01.12.2026 für 5 Jahre vermietet.**

Sie erwerben eine Vorsorgewohnung mit laufendem Mietertrag, ohne aktuelles Leerstandsrisiko und ohne aktuellen Sanierungsbedarf. Der Erwerber tritt in den bestehenden Mietvertrag ein.

Eckdaten der Investition

- **Kaufpreis:** 249.000 € (ca. 3.230 €/m²)
- **Gesamtmietzins:** 925,00 € pro Monat (ohne Betriebskosten)
- **Jahresmiete:** 11.100,00 €
- **Bruttomietrendite:** ca. 4,46 % (Jahresmiete im Verhältnis zum Kaufpreis, vor Kaufnebenkosten)
- **Mietbeginn:** 01.12.2026
- **Mietdauer:** befristet auf 5 Jahre (bis 30.11.2031)
- **Wohnfläche:** ca. 77,11 m² plus 2 Balkone (zusammen knapp 4 m²) lt. NWG
- **Zustand:** umfassend saniert, Elektrik und Sanitäranlagen erneuert, neue Einbauküche

Mieteinnahmen

Zum Gesamtmietzins von **925,00 € pro Monat** hinzu kommen noch die Betriebskosten, die als Durchlaufposten nicht Teil der Renditeberechnung sind.

Der Verkäufer vermietet als Unternehmen mit Umsatzsteuer. Der Mietvertrag enthält einen Passus für den Verkauf an einen Vermieter, der nicht umsatzsteuerpflichtig ist oder nicht zur USt optiert (z. B. private Anleger als Kleinunternehmer gemäß § 6 Abs 1 Z 27 UStG). In diesem Fall geht die Umsatzsteuer in den Gesamtmietzins über, und die 925,00 € verbleiben in voller Höhe beim Vermieter. Die steuerliche Beurteilung obliegt dem Erwerber.

Objekt im Detail

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss (ohne Lift) und ist funktional geschnitten. Das erleichtert die Nachvermietung:

- **Raumaufteilung:** drei separat begehbare Zimmer, flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Wohnzimmer nutzbar
- **Küche:** abgetrennter Kochbereich mit moderner Einbauküche
- **Bad:** ebenerdige Walk-in-Dusche, Fußbodenwärme
- **Ausstattung:** Parkettboden, LED-Einbauspots, erneuerte Elektrik und Sanitäranlagen
- **Außenbereiche:** hofseitiger Balkon (West) und straßenseitiger Balkon (Ost) lt. NWG
- **Keller:** zugehöriges Kellerabteil

Hinweis zur bildlichen Darstellung: **Einige Wohnbeispiele in diesem Exposé wurden mittels KI erstellt. Sie dienen der visuellen Inspiration und sind bei den jeweiligen Fotos als „KI-generiertes Wohnbeispiel" gekennzeichnet.**

Das Wohnhaus: laufende Aufwertung

Das Gebäude wird seit 2025 schrittweise modernisiert, was die langfristige Werthaltigkeit stützt:

- **Technik:** Gebäudetechnik bereits aktualisiert
- **Stiegenhaus:** derzeit in Renovierung (auf Kosten Verkäuferseite)
- **Fassade:** ierzeit in Renovierung (auf Kosten Verkäuferseite)
- **Innenhof:** gepflegter, begrünter Hof für alle Bewohner

Lage: Eggenberg

Die Gaswerkstraße verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Wohnqualität. Das spricht für eine stabile Nachfrage und geringe Vermietungsrisiken:

- **Bildung & Freizeit:** FH Joanneum, Auster Sport- & Wellnessbad und Schloss Eggenberg in unmittelbarer Nähe
- **Mobilität:** Straßenbahn und Bus fußläufig erreichbar
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Gastronomie und Geschäfte des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz

Fazit

Eine sanierte, vermietete 3-Zimmer-Wohnung in einem nachgefragten Grazer Stadtteil: 11.100 € Jahresmiete bei 249.000 € Kaufpreis, fünf Jahre Mietsicherheit und Substanzgewinn durch die laufende Hausmodernisierung.

Geeignet für Anleger, die eine schlüsselfertige Vorsorgewohnung ohne Eigenaufwand suchen.

Auf Anfrage übermittle ich Ihnen gerne weitere Unterlagen.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §17 MaklerG

Naheverhältnis-Hinweis gemäß §6 MaklerG

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.

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 <50m
Apotheke <650m
Klinik <475m
Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <375m
Universität <650m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige
Geldautomat <475m
Bank <475m
Post <500m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <400m
Autobahnanschluss <3.600m
Bahnhof <825m
Flughafen <9.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap