

**Sorglos investieren: Neu sanierte & vermietete Altbau
4-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg, nahe FH
Joanneum!**



Objektnummer: 2077/233

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckertstraße 77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	148,15 €
USt.:	14,82 €
Provisionsangabe:	

9.540,00 € 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

Adresse:

Eckertstraße 77, Top 9 im 2. Stock (kein Lift), 8020 Graz-Eggenberg

Wohnfläche:

78,3 m² – aufgeteilt auf 4 Zimmer, großzügigen Koch-/Essbereich, Badezimmer, separates WC und Flur

Anlageobjekt mit laufendem Mietvertrag

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung ist erfolgreich vermietet und bietet Ihnen als Investor **sofort stabile Einnahmen ab Tag 1**. Der Mix aus Altbaucharme und modernem Wohnstandard sorgt für langfristige Nachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit.

-> **Rendite von 4,63 % p.a.**

Ausstattung & Zustand

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Fliesenböden im Sanitärbereich, Parkett in allen Wohnräumen
- Stilvolle Altbauinnentüren, modernes Lichtkonzept mit steuerbaren Deckenspots
- Neu saniertes Badezimmer mit Fenster, WC separat
- Neue, voll ausgestattete Einbauküche
- Zugeordnetes Kellerabteil

Vermietungsdetails

- **Monatliche Nettomiete (inkl. Steuer): € 1.022,03**
- *(gilt für nicht umsatzsteuerpflichtige Vermieter)*
- **Jährliche Nettomieteinnahmen: ca. € 12.264,36**
- **Mietdauer:** 3 Jahre befristet (Beginn 01.10.2025) mit Verlängerungsoption
- **Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Haustiere:** erlaubt nach Einzelfallentscheidung

Parkmöglichkeiten

- Optional: Garage im Innenhof (separat erwerblich um € 25.000)
- Gute Parkmöglichkeiten in der Grünen Zone direkt vor dem Haus

Lagevorteile

- Straßenbahn & Bus: 2 Gehminuten
- Supermärkte, Apotheke, Gastronomie: fußläufig erreichbar
- Schulen & FH Joanneum: in unmittelbarer Nähe
- Parkanlage direkt vor dem Haus – Standortvorteil für Mieter

Investorenfazit

Mit dieser vermieteten Wohnung sichern Sie sich **regelmäßige Mieteinnahmen in Höhe von über € 12.000 pro Jahr**. In Verbindung mit der hochwertigen Sanierung und der begehrten Lage in Graz-Eggenberg handelt es sich um ein **zukunftssicheres Anlageobjekt**.

Rechtlicher Hinweis / Disclaimer: Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Informationen des Eigentümers (oder eines Dritten). Der Makler hat diese Informationen nicht im Einzelnen überprüft und übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Dies gilt insbesondere für: Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße), Wirtschaftliche Kennzahlen (z. B. Renditeberechnungen, Mieteinnahmen), Laufende Kosten (Betriebskosten, Instandhaltungssatz). Sämtliche Daten wurden nach bestem Wissen und Gewissen hinterlegt, dienen jedoch lediglich als unverbindliche Vorabinformation. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen im Kaufvertrag. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich 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 <150m
Apotheke <300m
Klinik <700m
Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <100m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <425m
Polizei <900m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <50m
Autobahnanschluss <3.950m

Bahnhof <875m
Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap