

**Anlegerchance: 4,36% für vermietete
Erdgeschosswohnung mit Garage zentrumsnah in
Gleisdorf!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/228

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugasse 61
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	126,00 €
USt.:	14,40 €
Provisionsangabe:	

4.860,00 € inkl. 20% USt.

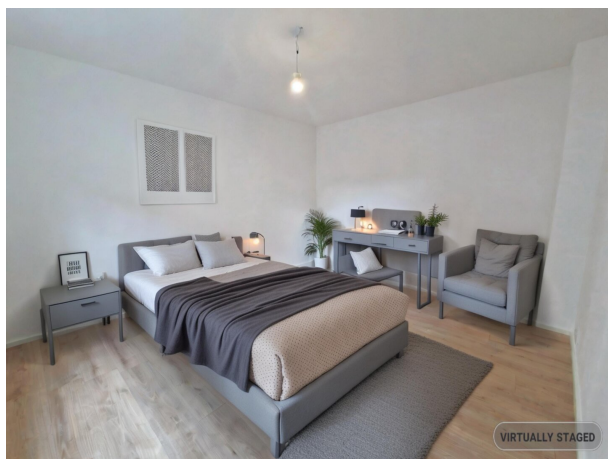
Ihr Ansprechpartner

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

Investorenchance in Gleisdorf – vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garage

Kaufpreis: € 135.000

Vermietung: seit 01.03.2025, befristeter 3-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung, Nettomiete € 490,60/Monat

Mietstatus: zuverlässige und pünktliche Mietzahlungen seit Vertragsbeginn

Miet- & Renditedaten

- **Nettomieteinnahme:** € 490,60 / Monat (für nicht USt-pflichtige Mieter)
- **Jahresnettomiete:** € 5.887,20
- **Mietvertrag:** befristet bis 28.02.2028, indexgesichert
- **Betriebskosten:** 128,00 € netto für Wohnung & 18,00 € netto für Garage
- **Garagenplatz:** im Kaufpreis enthalten – steigert Mieterbindung und Nachfrage

Investment-Highlights

- **Sichere Einnahmen ab Tag 1** – vermietet mit 3-Jahres-Bindung und Indexierungsvermerk
- **Gute Nettorendite** durch moderaten Kaufpreis und stabilen Mietmarkt
- **Zusatzwert durch fix zugeordnete Garage** – inkludiert im Kaufpreis
- **Top-Lage in Gleisdorf** mit starker Pendler- und Mieternachfrage

- **Nahversorgung, Bahnhof & Freizeitangebote** fußläufig erreichbar

Objektbeschreibung

Diese ca. **68,05 m²** große 2-Zimmer-**Erdgeschosswohnung** befindet sich in der Neugasse 61, Top 1 in **8200 Gleisdorf**.

Die Einheit ist funktional geschnitten und bietet eine hohe Vermietbarkeit sowohl an Singles, Paare als auch kleine Haushalte.

Raumaufteilung

- Vorraum: ca. 6,8 m²
- WC separat: ca. 1,7 m²
- Abstellraum: ca. 3,0 m²
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss: ca. 4,4 m²
- Küche mit Essbereich: ca. 13,8 m² (inkl. kompletter Einbauküche)
- Zimmer 1: ca. 17,7 m²
- Zimmer 2: ca. 16,0 m²

Ausstattung & Zustand

- Erdgeschosslage – barrierearm
- Voll ausgestattete Küche

- Zentralheizung (Ferngas, Umstellung auf Fernwärme in Planung)
- Kunststofffenster, gepflegter Gesamtzustand
- Fix zugeordneter **Garagenplatz** inklusiv

Lagevorteile – Gleisdorf als Wachstumsstandort

- **Bahnhof Gleisdorf:** nur wenige Gehminuten – optimale Anbindung Richtung Graz & Wien
- **Autobahn A2:** ca. 17 Minuten bis Graz – attraktiver Pendlerstandort
- **Nahversorgung:** Spar & weitere Geschäfte ca. 5 Gehminuten
- **Medizinische Versorgung:** Apotheken & Ärzte in unmittelbarer Nähe
- **Freizeit & Unterhaltung:** Diesel-Kino mit Gastronomie & Kinderspielbereich, Minigolfanlage, Parks & Grünflächen in Gehweite

Gleisdorf verbindet städtische Infrastruktur mit hoher Lebensqualität, was für **stabile Mietnachfrage** und **langfristige Wertsteigerung** sorgt.

Fazit für Anleger

Eine solide geschnittene, vermietete Wohnung in Gleisdorf mit garantierten Mieteinnahmen, Garage inklusive und Potenzial für Indexmietanpassung. Ideal als **Einsteiger-Investment** oder **Ergänzung für bestehende Portfolios**.

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 <250m

Apotheke <625m

Klinik <9.875m

Kinder & Schulen

Schule <600m

Kindergarten <75m

Höhere Schule <400m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <275m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <400m

Polizei <850m

Verkehr

Bus <100m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <1.250m

Flughafen <8.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap