

# Exposé

## Wohnung in Graz

**3-Zimmer-Wohnung in zentraler & ruhiger Lage nahe Augarten – 3,5m Raumhöhe, Top saniert, WG-tauglich**



Objekt-Nr. OM-390457

### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin

8010 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	269 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Highlights auf einen Blick:

- Fläche: ca. 60 m<sup>2</sup> perfekt aufgeteilte Wohnfläche.
- Raumaufteilung: 3 Zimmer, davon 2 getrennt begehbar (ideal für WGs & Paare).
- Einzigartiges Raumgefühl: Beeindruckende 3,50 m Deckenhöhe für ein luftiges Loft-Volumen.
- Neuwertiger Standard: Komplette Neuerrichtung im Jahr 2015 (ehem. Gewerbe) – top gepflegt.
- Sicheres Investment: Bereits fixierter Mietvertrag ab 09/2026 mit € 648,- Netto-Kaltmiete.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines klassischen Altbaus in der Steyrergasse bietet auf rund 60 m<sup>2</sup> die perfekte Symbiose aus historischem Flair und modernster Bausubstanz. Durch die Neuerrichtung im Jahr 2015 genießen Sie zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche, ergänzt durch zwei separat begehbare Zimmer, was eine erstklassige WG-Tauglichkeit oder die Nutzung als Home-Office ermöglicht. Das absolute Alleinstellungsmerkmal ist die enorme Raumhöhe von 3,50 Metern, die nicht nur für ein großzügiges Wohngefühl sorgt, sondern auch kreative Raumlösungen wie Hochbetten ermöglicht.

Für Anleger ist dieses Objekt besonders attraktiv: Während die Wohnung derzeit noch befristet vermietet ist, wurde für die Zeit ab September 2026 bereits ein neuer 5-Jahres-Vertrag unterzeichnet. Dies garantiert Ihnen eine deutliche Ertragssteigerung auf € 648,- Netto-Kaltmiete und langfristige Planungssicherheit in einer der gefragtesten Lagen von Graz.

## Ausstattung

- Wohnung erbaut in 2015,
- Wohnküche mit moderner DAN-Küche mit E-Geräten (Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- 2 getrennt begehbare Zimmer – ideal für WG oder Homeoffice
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC
- Laminat- und Fliesenböden, Fernwärmeheizung
- Kellerabteil vorhanden

-----  
Betriebskosten inkl. Rücklagefonds: ca. € 269,- / Monat

Heizkostenpauschale: ca. € 158,- / Monat

Derzeitige Mieteinnahme: € 707,- / Monat (Pauschalmiete inkl. BK & Heizung)

Mieteinnahme ab 01.09.2026: € 648 / Monat (Kaltmiete), BK & Heizkosten werden zusätzlich vom Mieter getragen.

Hinweis: Durch den bereits unterzeichneten neuen Mietvertrag steigt der Netto-Mietertrag ab September 2026 an, was die Wohnung zu einem hochattraktiven Investment mit kalkulierbarer Wertsteigerung macht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in der Steyrergasse – einer der begehrten Wohnlagen im Bezirk Jakomini.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Augarten, einer der größten und beliebtesten innerstädtischen Parks von Graz.

Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Apotheken, sowie öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien und Busse) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch die Grazer Innenstadt, der Jakominiplatz sowie die Universitäten in Graz sind schnell erreichbar – zu Fuß oder mit der Bim.

Die Lage ist somit ideal für Stadtmenschen, Student:innen oder Investoren mit Fokus auf gute Vermietbarkeit.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1900
HWB Energieklasse	F
fGEE Energieklasse	E

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer

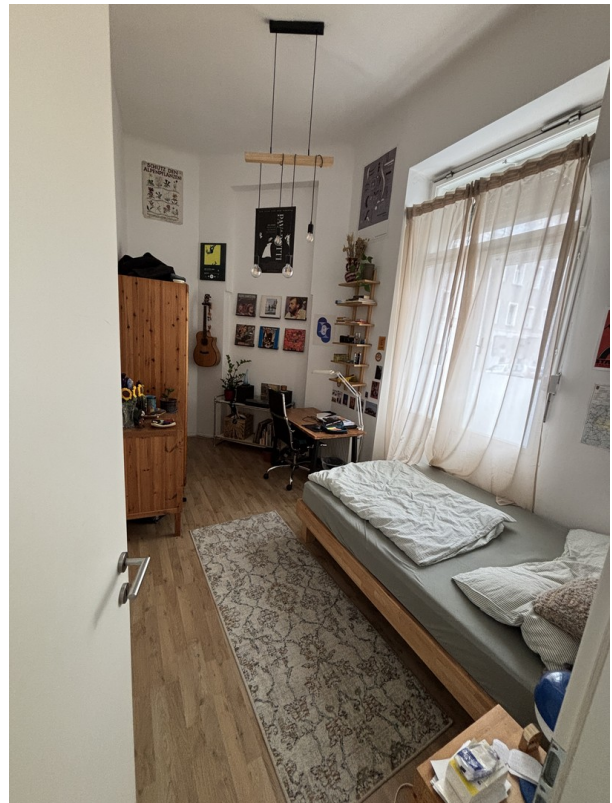
# Exposé - Galerie



Badezimmer



WG - Zimmer 2



WG - Zimmer 1

# Exposé - Galerie

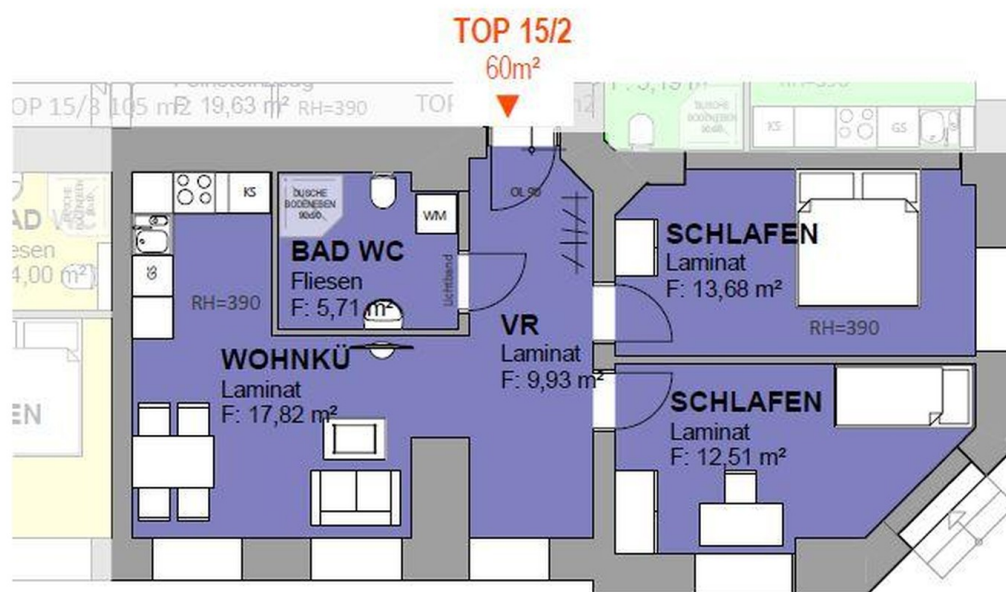


Eingangsbereich



Stiegenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss