



WESIAK
Group

Graz | Klagenfurt | Wien

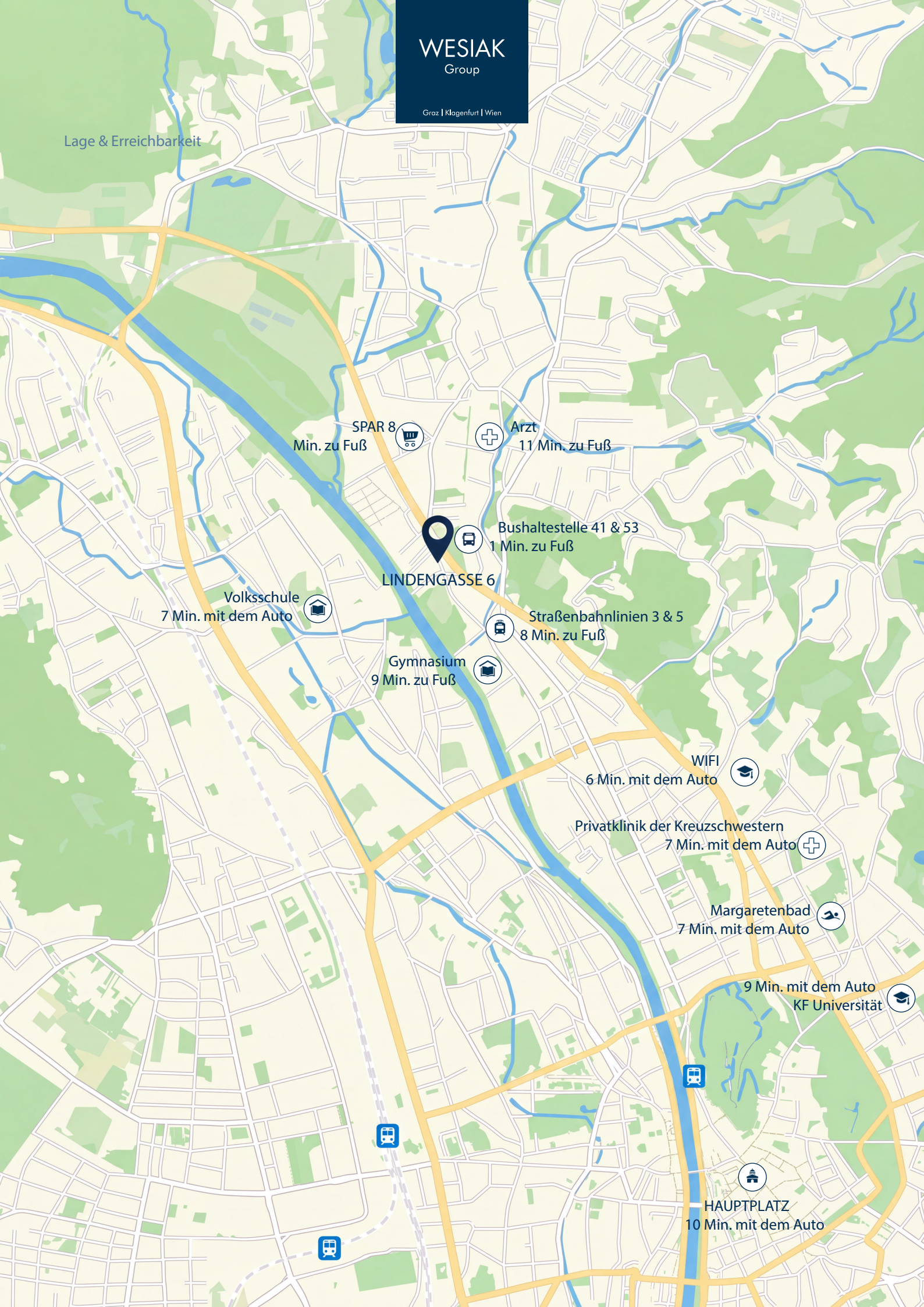
ZINSHAUS

ALS IDEALES RENDITEOBJEKT

nachhaltige Rendite von 4 %

LINDENGASSE 6 | 8045 Graz

Lage & Erreichbarkeit



SPAR 8
Min. zu Fuß

Arzt
11 Min. zu Fuß

Bushaltestelle 41 & 53
1 Min. zu Fuß

LINDENGASSE 6

Volksschule
7 Min. mit dem Auto

Straßenbahnlinien 3 & 5
8 Min. zu Fuß

Gymnasium
9 Min. zu Fuß

WIFI
6 Min. mit dem Auto

Privatklinik der Kreuzschwestern
7 Min. mit dem Auto

Margaretenbad
7 Min. mit dem Auto

9 Min. mit dem Auto
KF Universität



HAUPTPLATZ
10 Min. mit dem Auto

Inhaltsverzeichnis

2

Lage und Erreichbarkeit

9 - 13

Die Geschossaufteilung im Detail

4 - 6

Die Liegenschaft

14 - 15

Impressionen

7 - 8

Impressionen

16

Kontakt

In jeder Hinsicht ein Gewinn

Dieses charmante, viergeschossige Jahrhundertwendehaus wurde im Jahre 1905 erbaut und vereint historisches Flair mit modernem Wohnkomfort. Die 13 Wohneinheiten in der Lindengasse 6 befinden sich an der Grenze zweier der begehrtesten Grazer Wohnbezirke, Andritz und Geidorf. Diese exzellente Lage garantiert eine perfekte Infrastruktur: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Liegenschaft besticht durch eine hervorragende Anbindung, ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Stadtleben und Natur im Einklang: Ein besonderer Vorzug dieser Wohnlage ist die ideale Balance aus pulsierendem Stadtleben und ruhiger Natur. Sie profitieren sowohl von der kurzen Distanz zur Grazer Innenstadt (Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude) als auch von der Nähe zu den wunderschönen Naherholungsgebieten und attraktiven Ausflugszielen im Grazer Umland.

Wohnqualität & sichere Anlage

Intelligente Grundrisse - zwischen 29 m² und rund 89 m² - versprechen Singles wie Familien eine hohe Wohnqualität. Besonders reizvoll: die lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnungen. Die jeder Einheit zugeordneten Kellerräume und die Grüne Parkzone vor der Haustüre erfüllen auch alle Wünsche hinsichtlich ausreichend Stau- und Parkraum.

Gesamtnutzfläche	ca. 518 m ²
Wohneinheiten	13
Wohnungsnutzfläche	zwischen 29 m ² und 89 m ²
Kellerabteil	jeder Wohnung zugeordnet
Heizung	Fernwärme
Anschlüsse	Kabel E-Anschlüsse Küche

Maklerhonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Kosten für die vertraglichen Nebengebühren

Die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % des Kaufpreises sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises inkl. der Errichtungskosten des Kaufvertrages werden vom Käufer getragen.

ZAHLEN & FAKTEN

Kaufpreis EUR 1,4 Mio

Ertrag p.m EUR 4.541,96

Gesamtnutzfläche 518,29 m²

Ertrag p.a IST EUR 54.503,52

dzt. unbefristet 35,00 m²

Ertrag p.a SOLL EUR 58.463,52

inkl. Top 10 nach Sanierung

wird dzt. saniert 30,00 m²

nachhaltige Rendite 4 %

Objektart Mehrparteienhaus

Ertragshistorie

Jahresertrag 2025 EUR 54.493

Jahresertrag 2024 EUR 54.223

MIETZINSLISTE

Top	Stock	MV-Ende	Fläche gesamt	EUR netto	EUR/m ²
1	EG	28.02.2031	35,00	360,00	10,29
2	EG	31.08.2027	89,27	653,52	7,32
4	1. OG	31.10.2028	35,00	460,00	13,14
5	1. OG	31.08.2028	36,40	358,57	9,85
6	1. OG	30.06.2028	29,00	331,00	11,41
7	1. OG	28.02.2031	36,00	322,62	8,96
8	2. OG	31.07.2028	36,40	358,57	9,85
9	2. OG	unbefr.	35,00	403,64	11,53
10	2. OG	in Sanierung	30,00		
11	2. OG	31.07.2027	35,22	337,08	9,57
12	DG	28.02.2031	55,00	364,75	6,63
13	DG	31.12.2028	31,00	281,71	9,09
14	DG	31.03.2031	35,00	310,50	8,87
			518,29	4.541,96	

AUSLASTUNG

Auslastungsquote

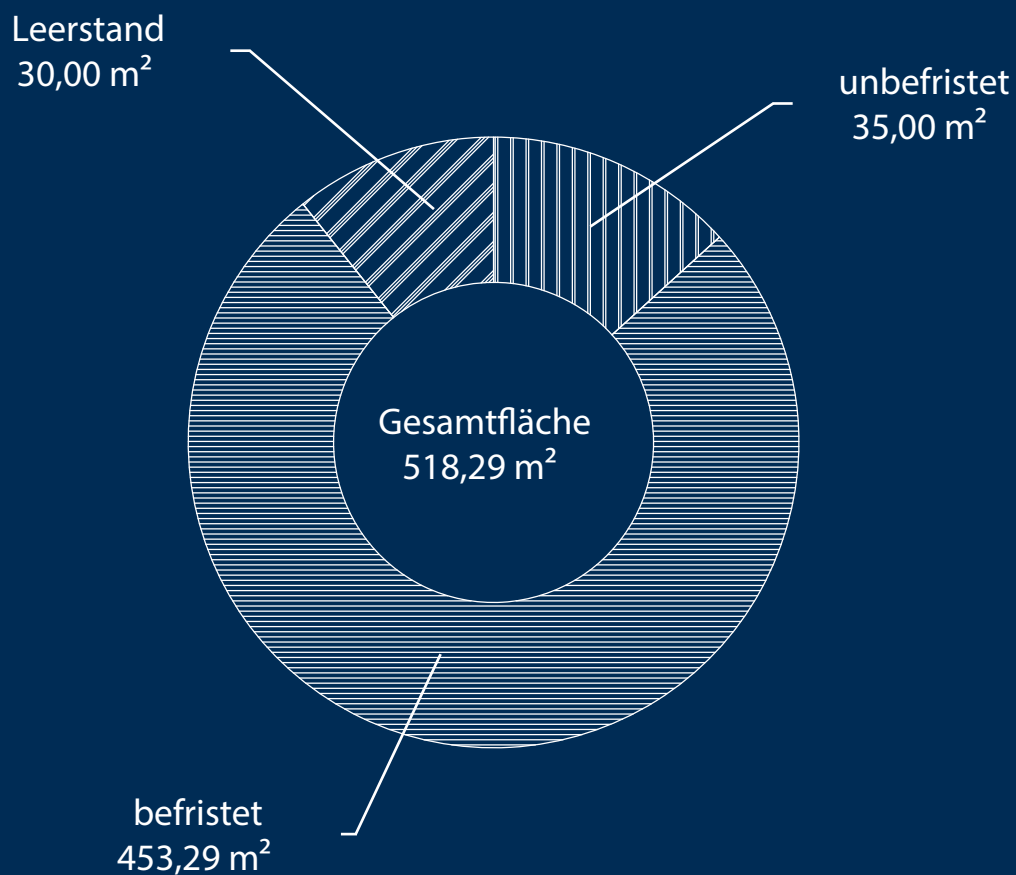
ca. 96%

Betrachtungszeitraum

3 Jahre

Seit Übernahme der Hausverwaltung durch die Wesiak Group kann eine Auslastung des Objektes von rund 96% verzeichnet werden. Dies ist vor allem auf die kleinen Grundrisse der Wohnungen zurückzuführen.

ÜBERSICHT





Grundbuchauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63108 Andritz
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 506

***** Letzte TZ 13823/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 *****

A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.230/2	G GST-Fläche	*	234
	Bauf.(10)		195
	Gärten(10)	39	Lindengasse 6

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 ***** 6 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Projekt WOJT22 GmbH & Co KG (FN 512811i)

ADR: Hauptplatz 7/2, Leibnitz 8430 a 5642/2020 IM RANG 21617/2019 Kaufvertrag 2019-12-17 Eigentumsrecht

***** C *****

21 a 5644/2020 Pfandurkunde 2020-01-10

PFANDRECHT

für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p) c 5644/2020 Simultan

haftende Liegenschaften

EZ 506 KG 63108 Andritz C-LNR 21

EZ 502 KG 63108 Andritz C-LNR 29

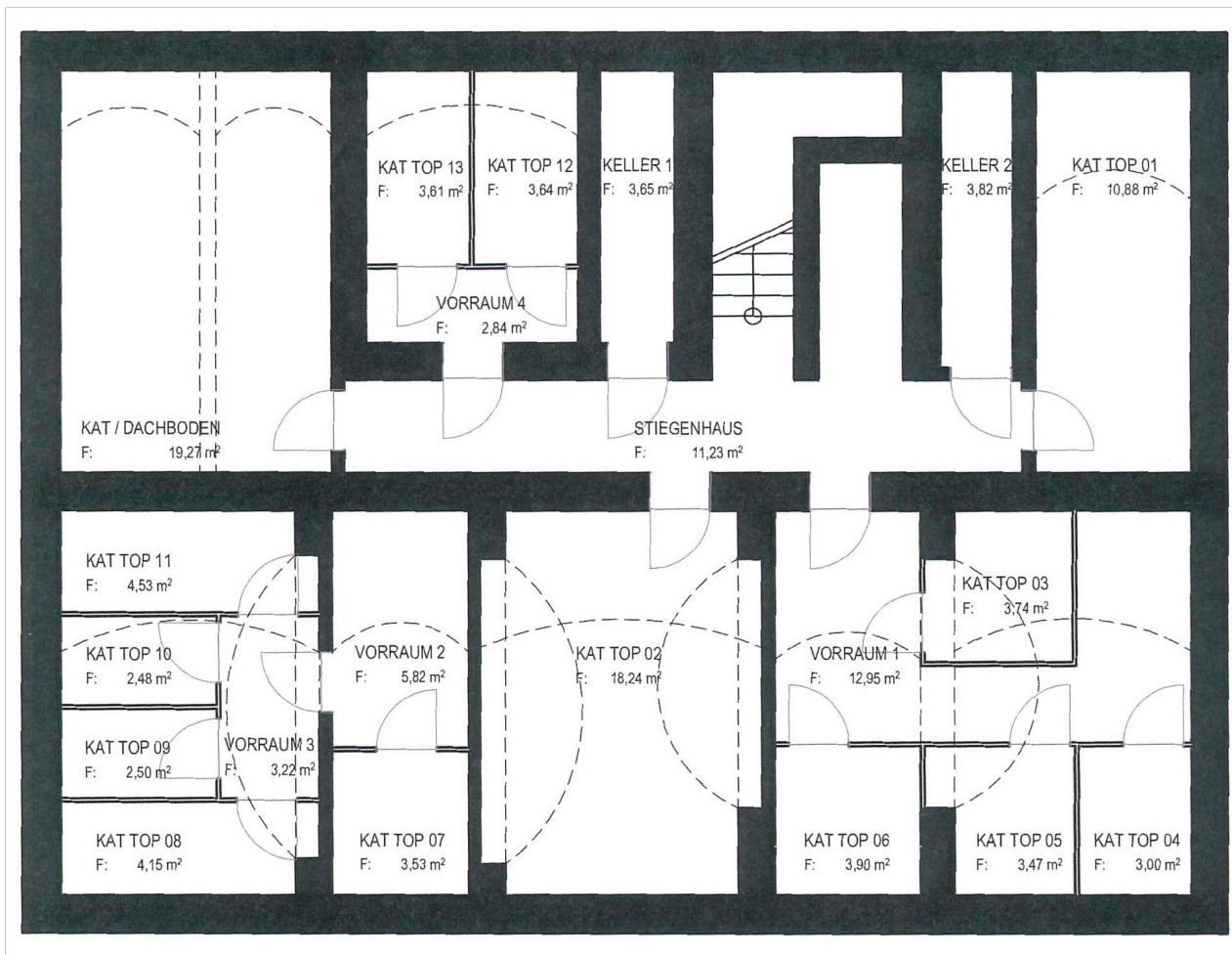
Höchstbetrag EUR 2.600.000,--

***** HINWEIS *****

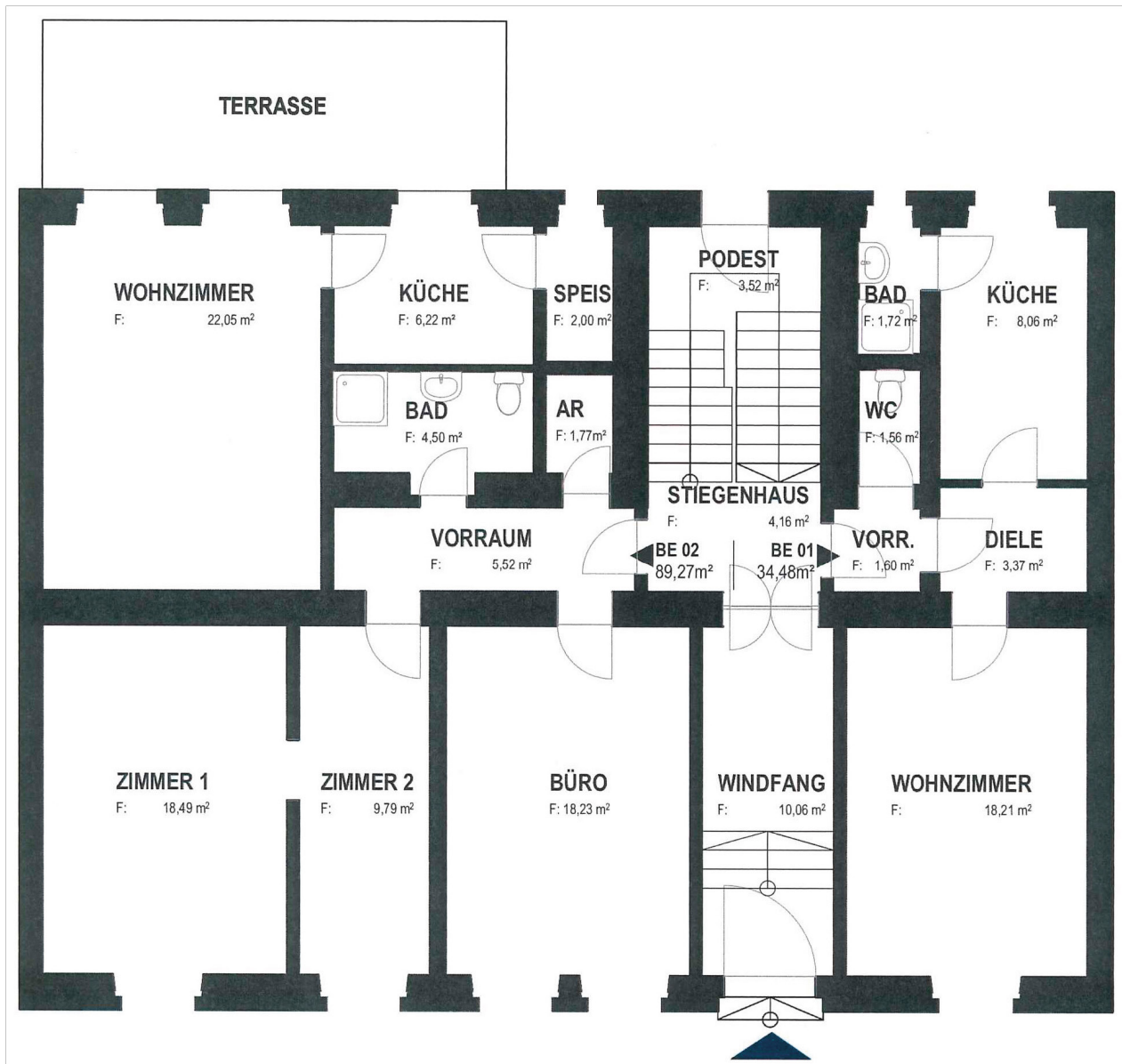
Eintragungen ohne Wäh-

rungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

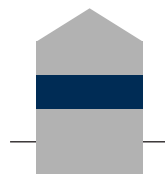
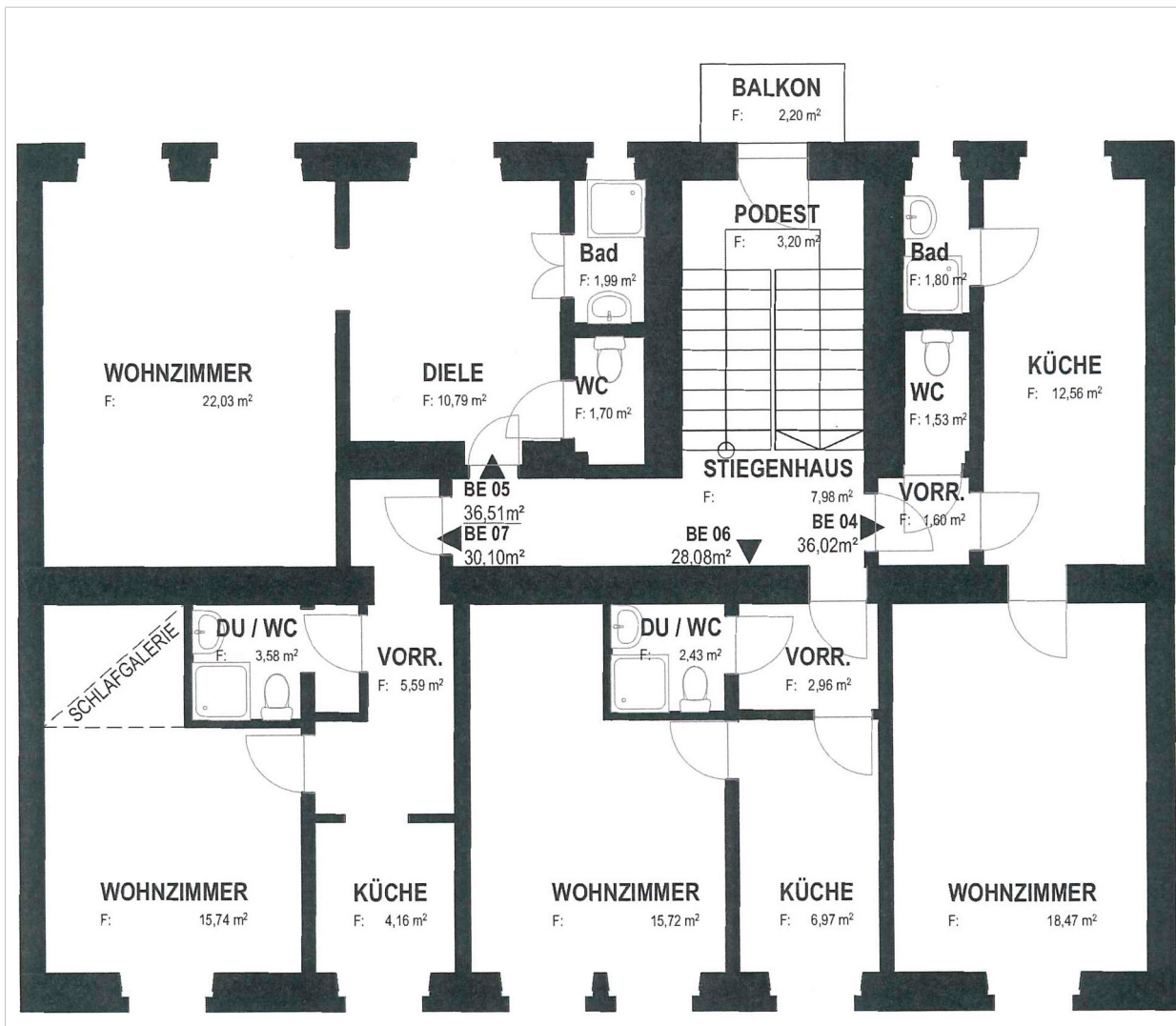
Lindengasse 6 / Kellergeschoss



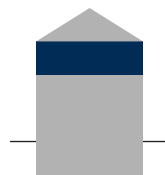
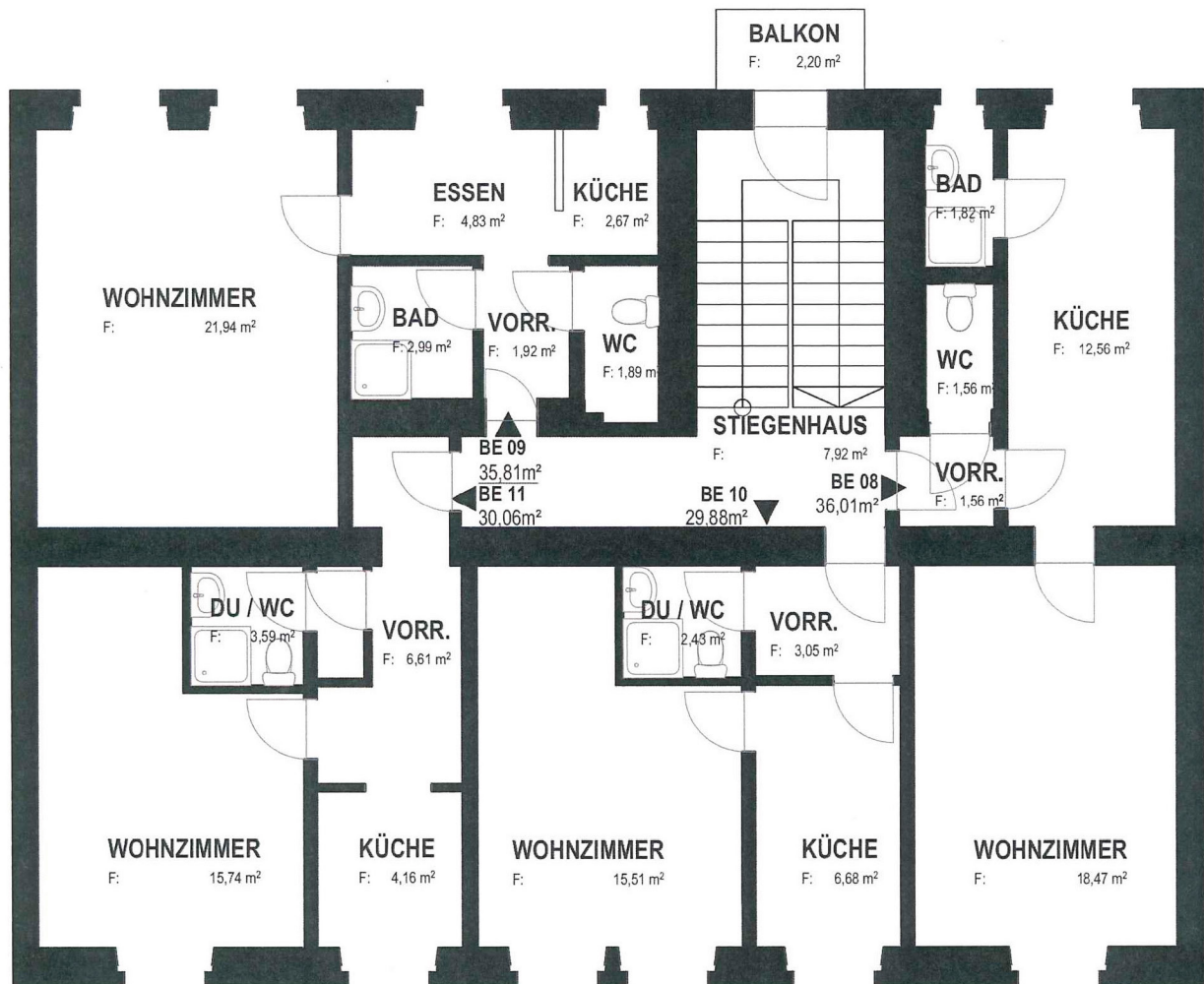
Lindengasse 6 / Erdgeschoss



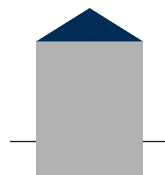
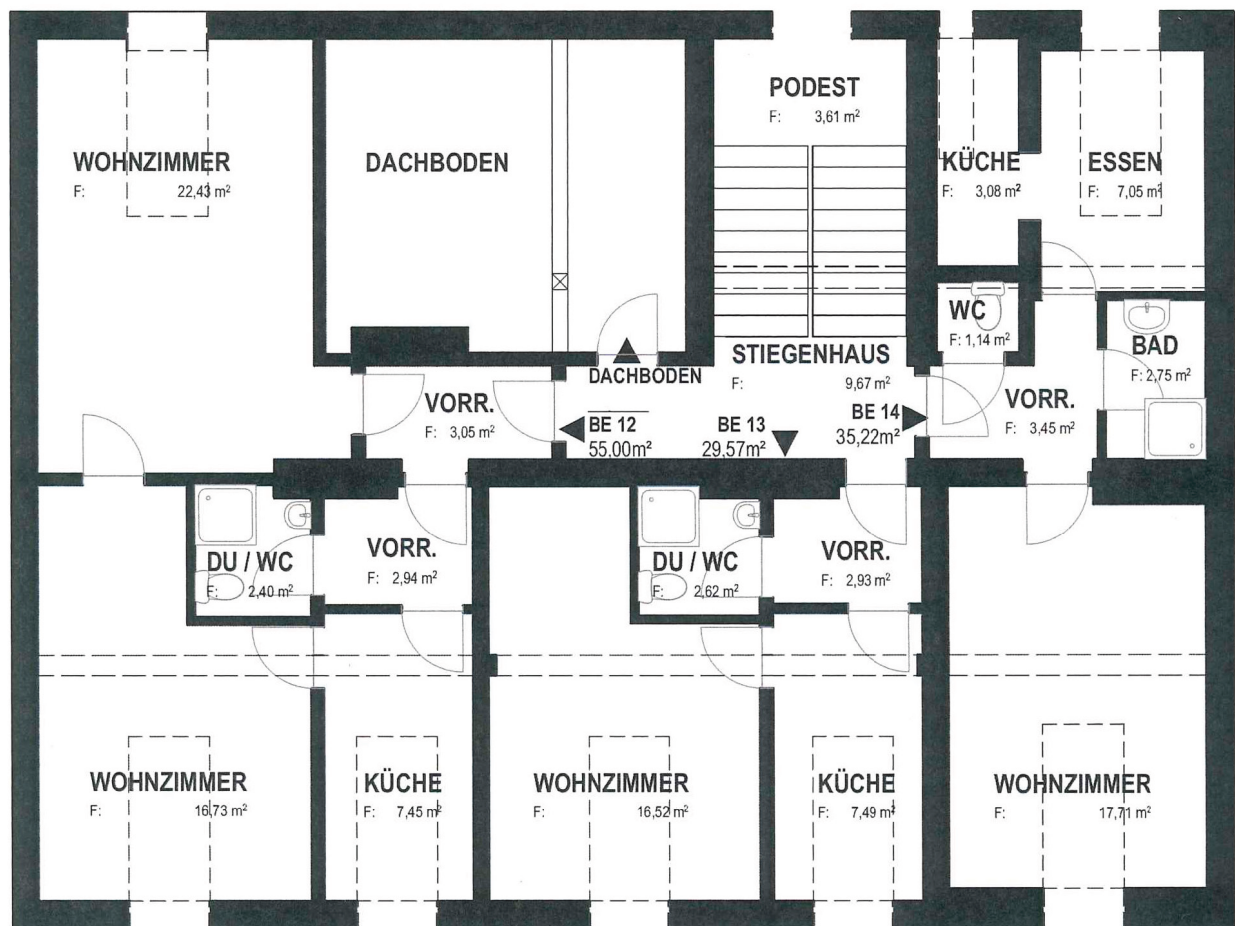
Lindengasse 6 / 1. Obergeschoss

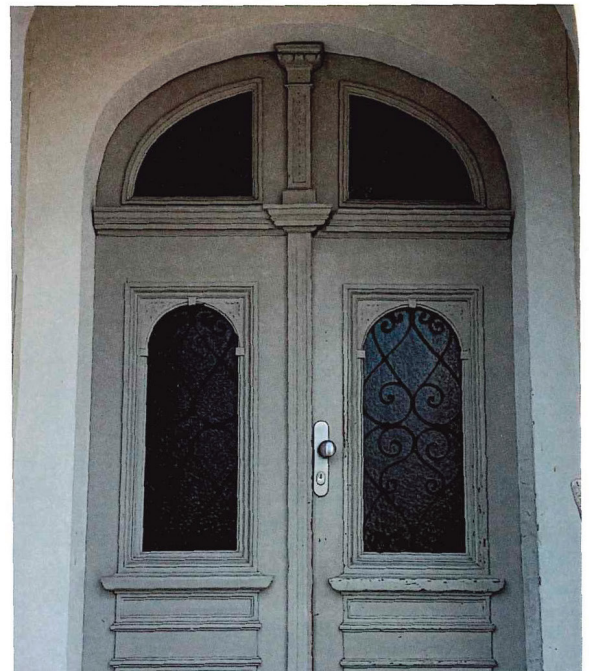
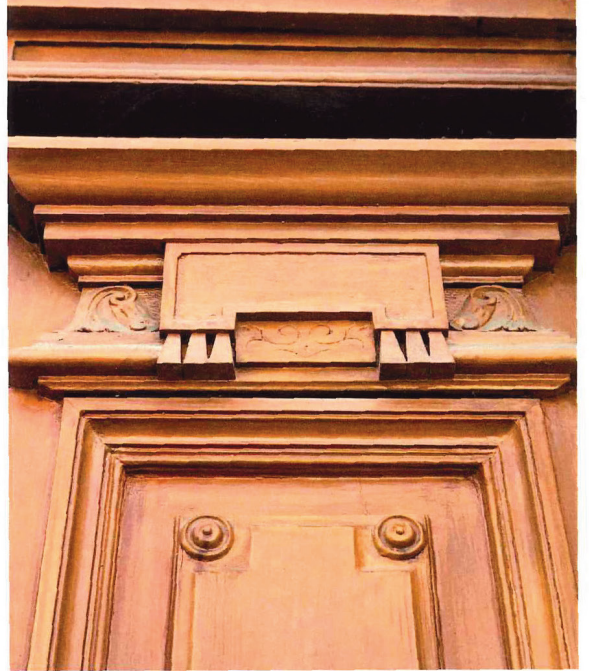


Lindengasse 6 / 2. Obergeschoss



Lindengasse 6 / Dachgeschoss

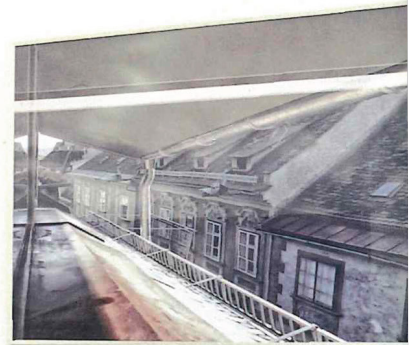






WESIAK Group

Graz | Klagenfurt | Wien



Für Besichtigungstermine und Informationen stehen Ihnen
unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung:

Stefan Klauber

Telefon: +43 664 88821132

stefan.klauber@wesiak.com

Wesiak Group

Stubenbergasse 5, 8010 Graz, Austria

Tel: +43 316 8275010

office@wesiak.com

www.wesiak.com