



WESIAK  
Group

Graz | Klagenfurt | Wien

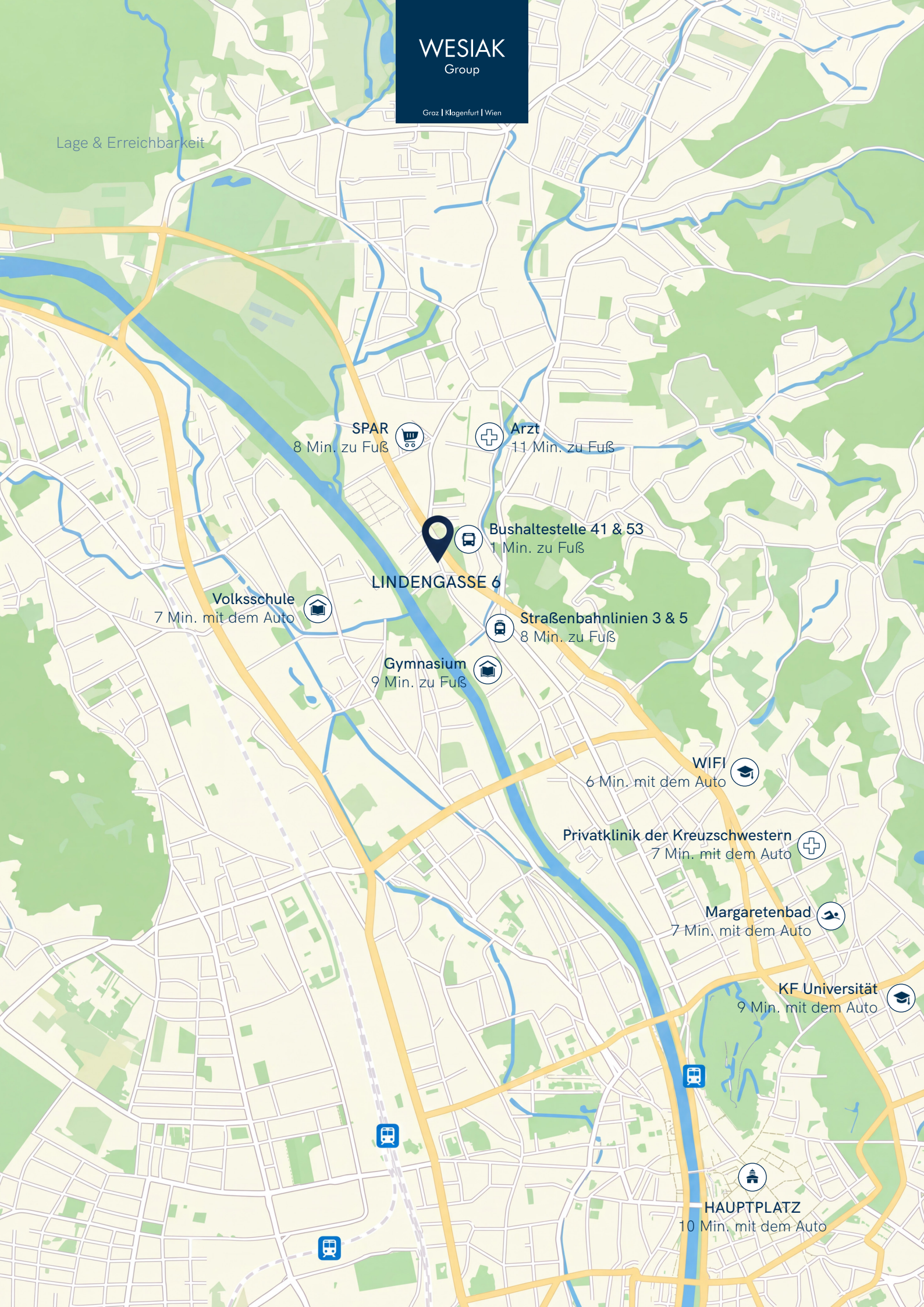
# ZINSHAUS ALS IDEALES RENDITEOBJEKT

---

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



KF Universität

9 Min. mit dem Auto



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

Die Liegenschaft

## 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 m<sup>2</sup> und rund 89 m<sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten    | 13                     |

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| Wohnungsnutzfläche | zwischen 29 m <sup>2</sup> und 89 m <sup>2</sup> |
| 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

|                         |  |                    |                             |  |                     |
|-------------------------|--|--------------------|-----------------------------|--|---------------------|
| <b>Kaufpreis</b>        |  | <b>EUR 1,5 Mio</b> | <b>Ertrag p.m</b>           |  | <b>EUR 4.541,96</b> |
| <b>Gesamtnutzfläche</b> |  | <b>518,29 m²</b>   | Ertrag p.a IST              |  | EUR 54.503,52       |
| dzt. unbefristet        |  | 35,00 m²           | Ertrag p.a SOLL             |  | EUR 58.463,52       |
| wird dzt. saniert       |  | 30,00 m²           | inkl. Top 10 nach Sanierung |  |                     |
| Objektart               |  | Mehrparteienhaus   | nachhaltige Rendite         |  | 4 %                 |
|                         |  |                    | <b>Ertragshistorie</b>      |  |                     |
|                         |  |                    | Jahresertrag 2025           |  | EUR 54.493          |
|                         |  |                    | Jahresertrag 2024           |  | EUR 54.223          |

# MIETZINSLISTE

| Top | Stock | MV-Ende      | Fläche gesamt | EUR netto | EUR/m² |
|-----|-------|--------------|---------------|-----------|--------|
| 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

7 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.

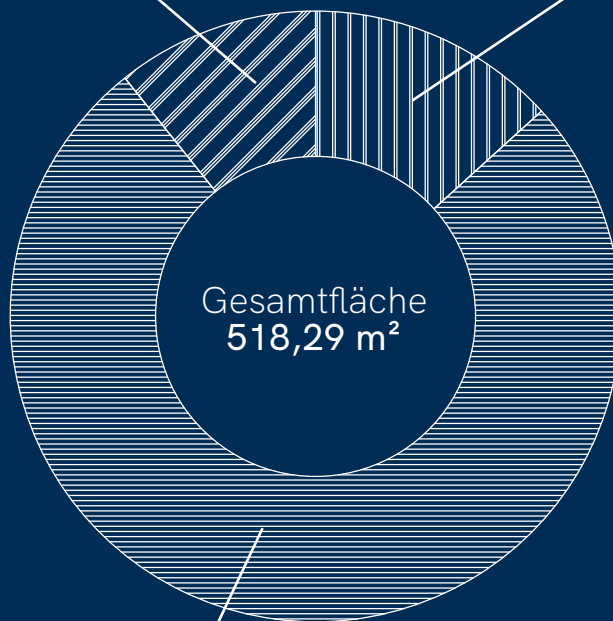
# ÜBERSICHT

Leerstand  
30,00 m<sup>2</sup>

unbefristet  
35,00 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche  
518,29 m<sup>2</sup>

befristet  
453,29 m<sup>2</sup>





# 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 &amp; 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 Höchstbetrag EUR 2.600.000,--  
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

c 5644/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 506 KG 63108 Andritz C-LNR 21

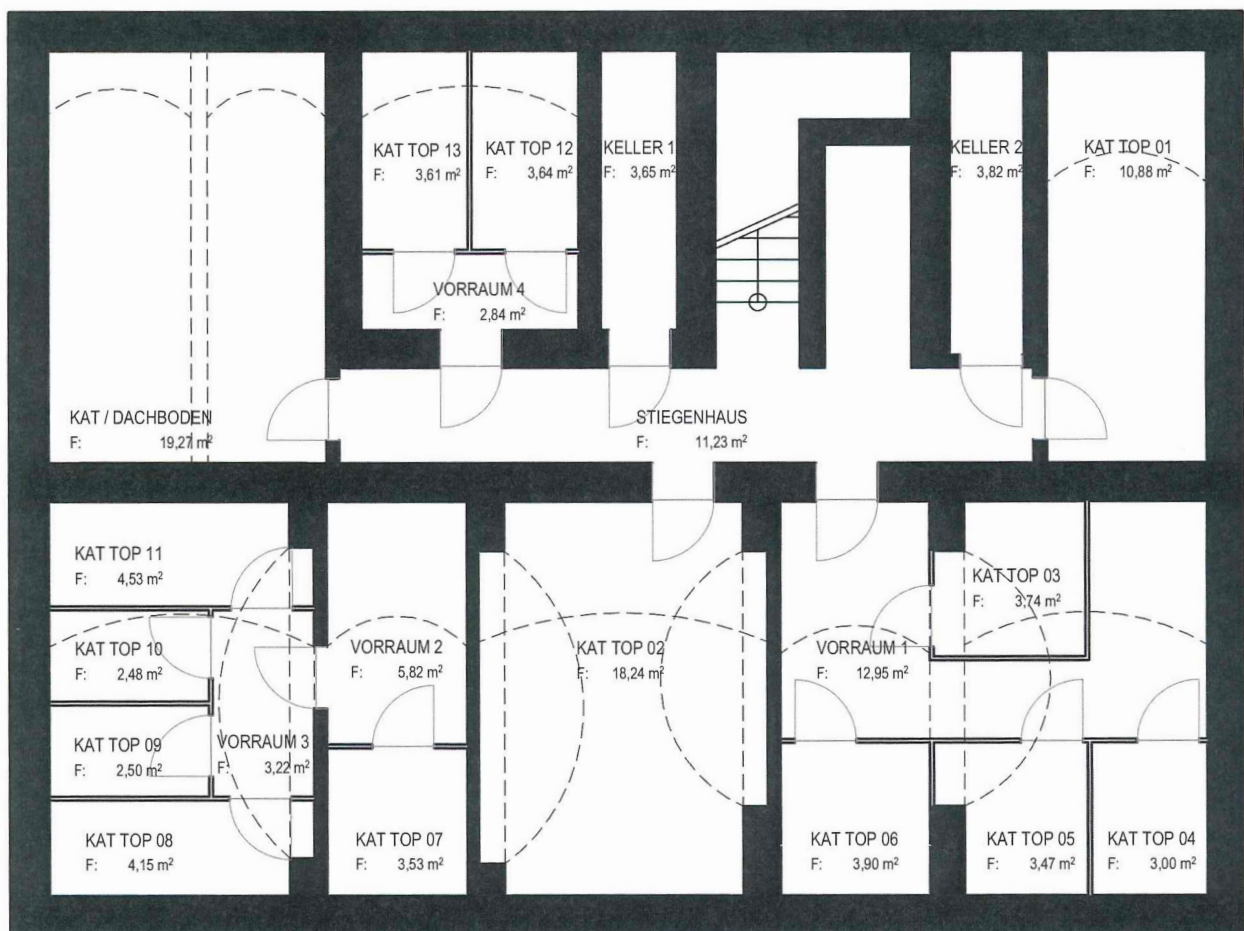
EZ 502 KG 63108 Andritz C-LNR 29

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

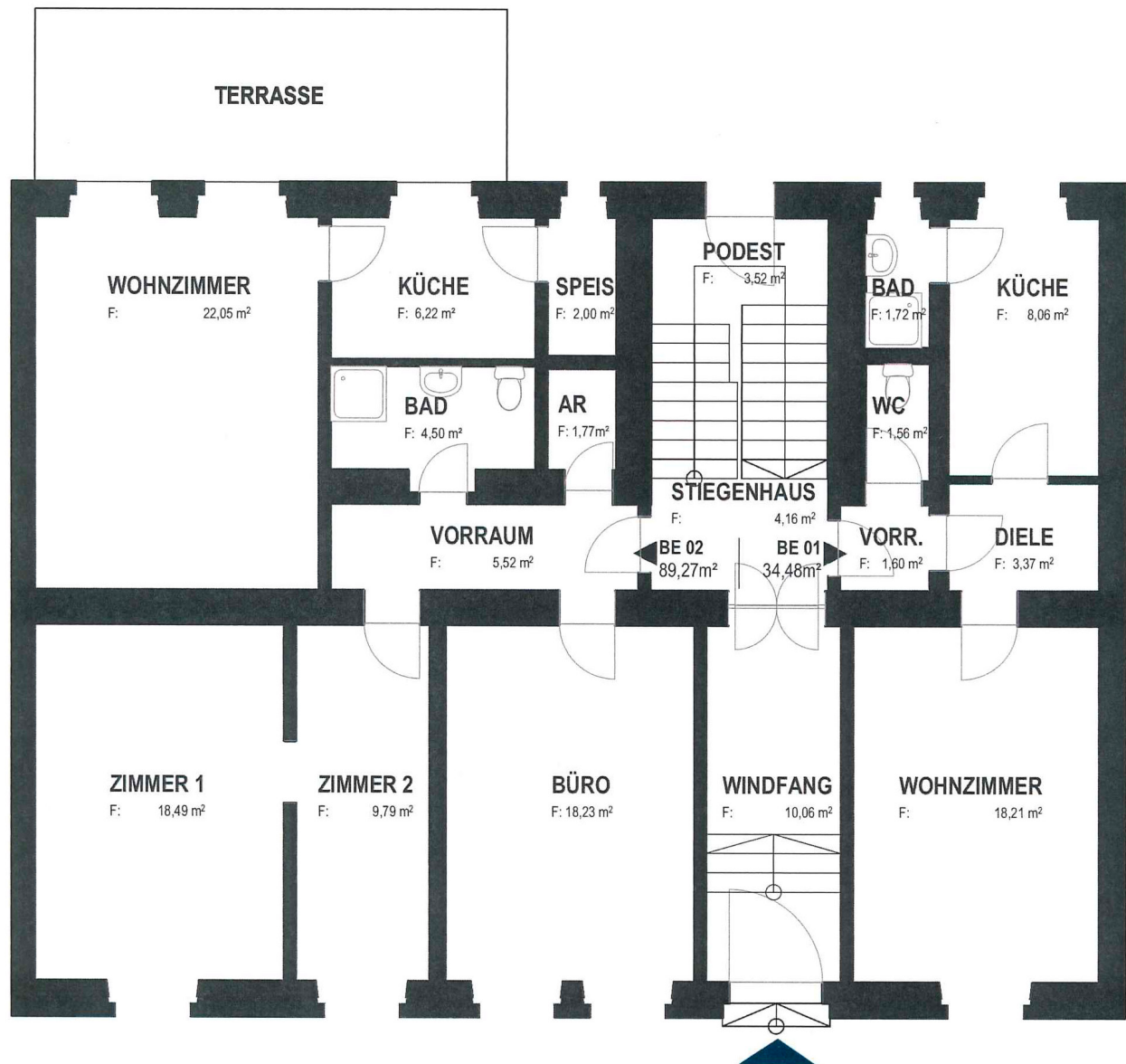
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

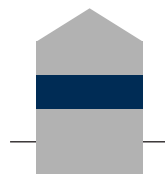
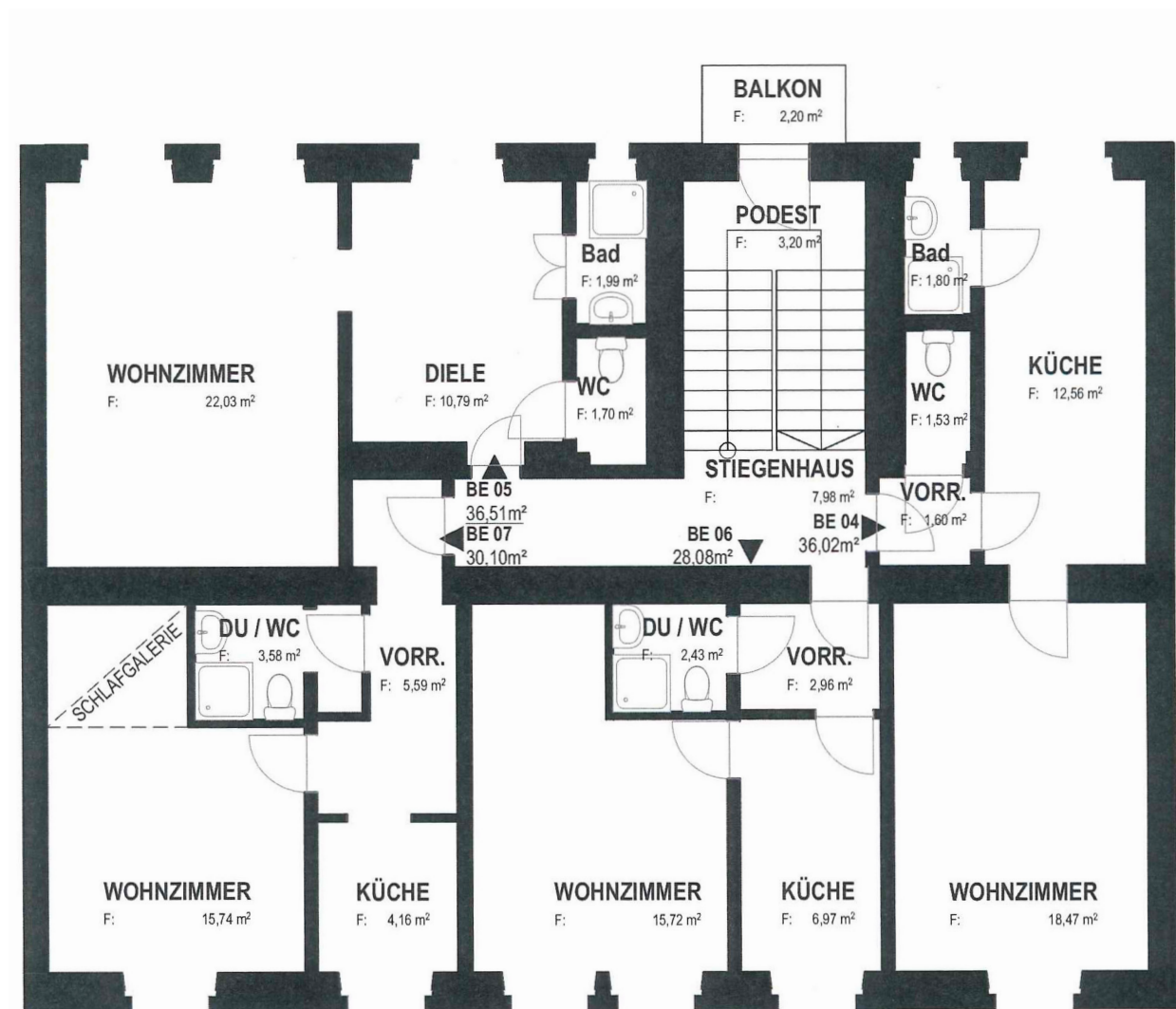
# Lindengasse 6 / Kellergeschoss



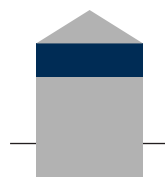
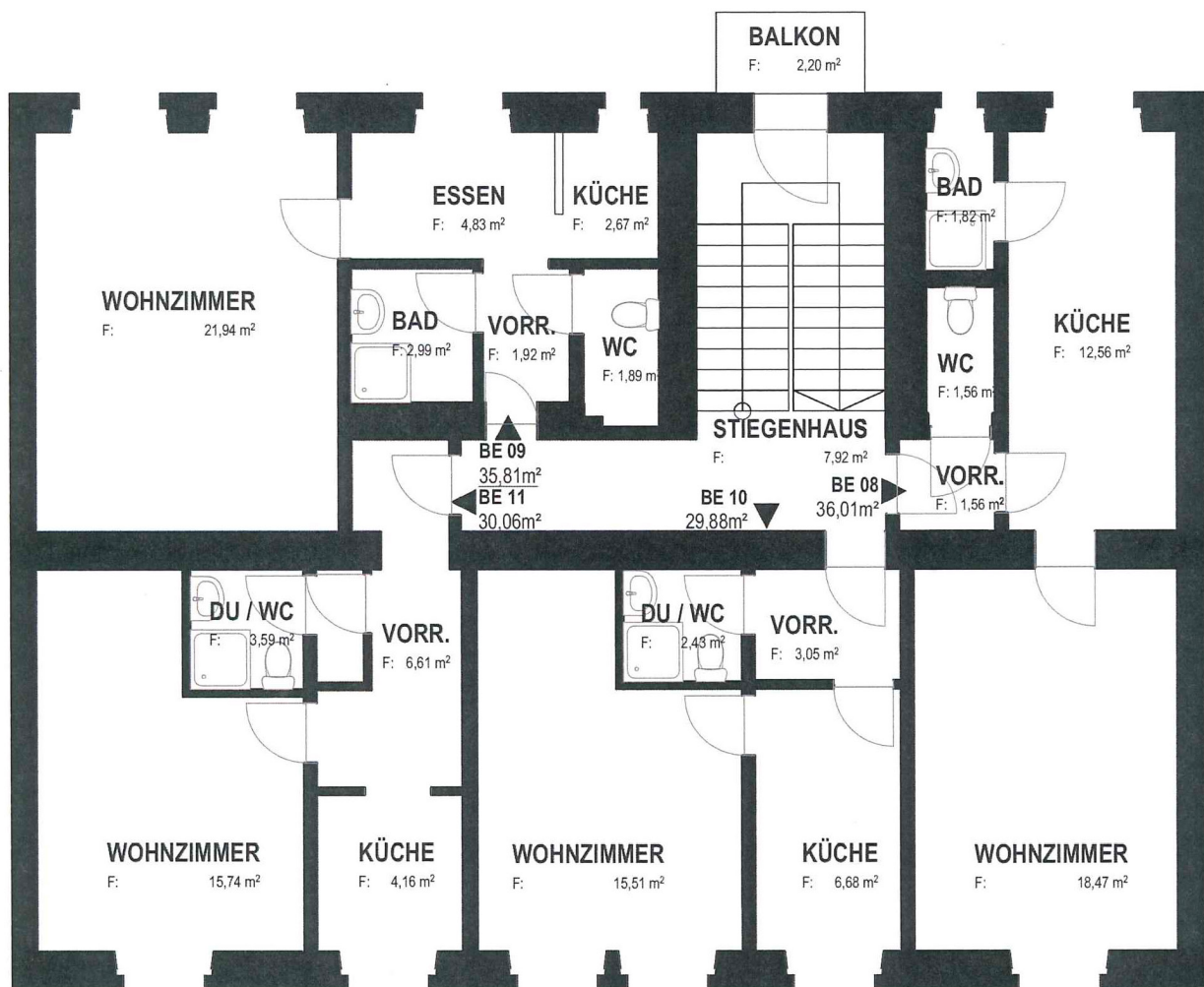
# Lindengasse 6 / Erdgeschoss



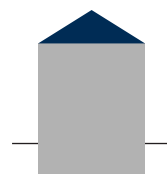
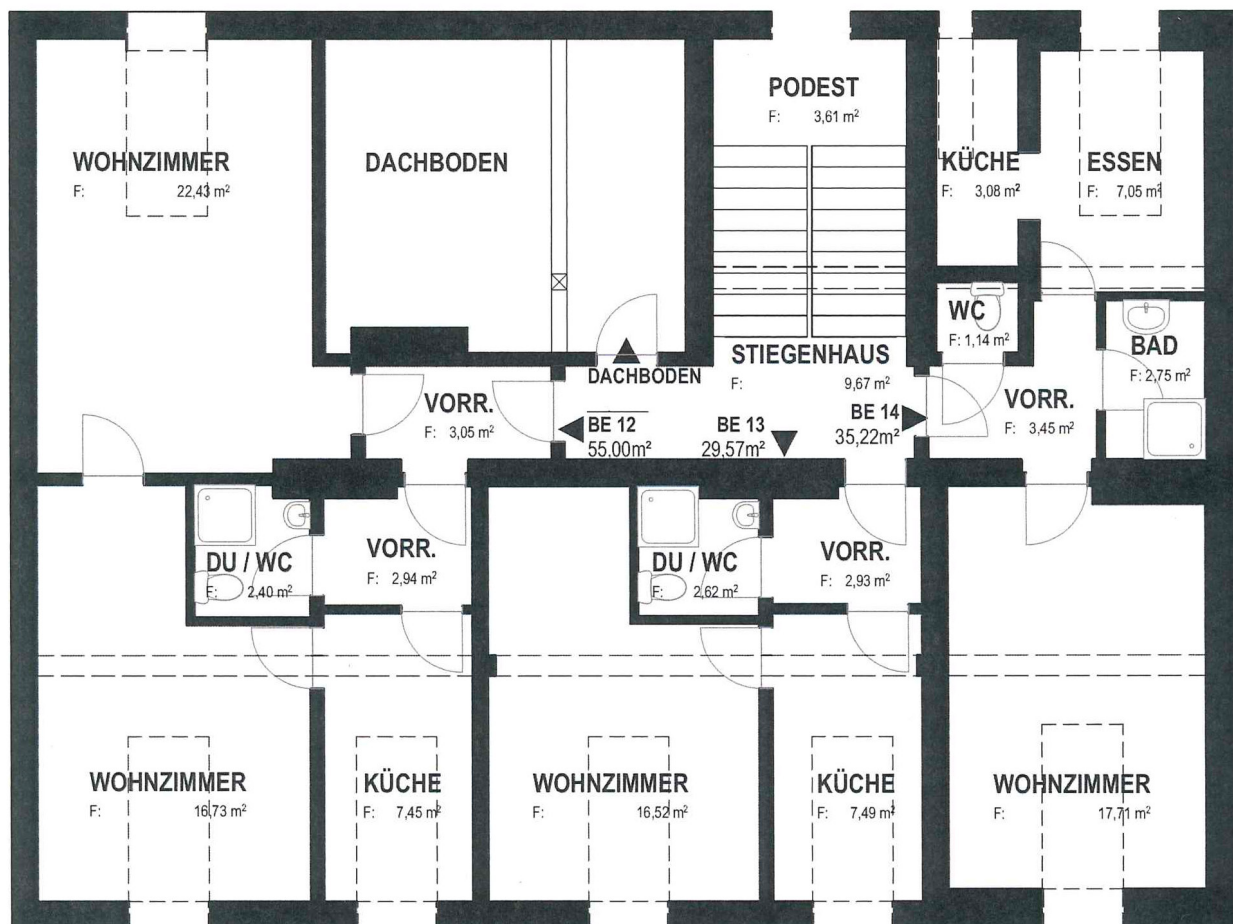
# Lindengasse 6 / 1. Obergeschoss



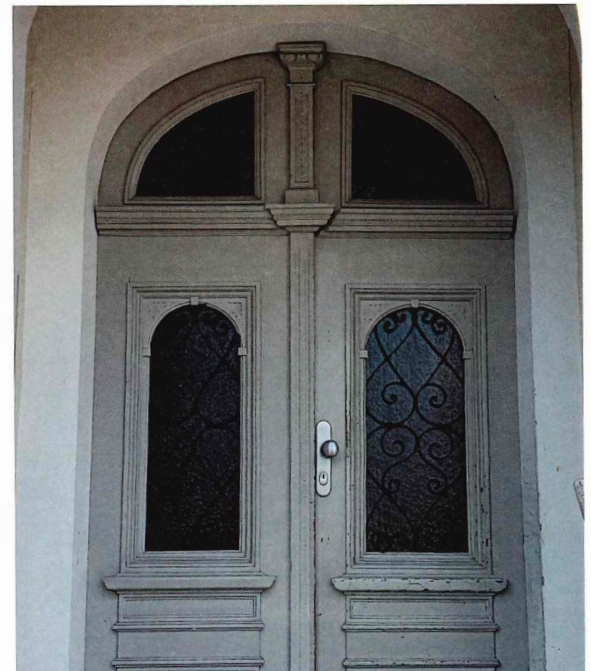
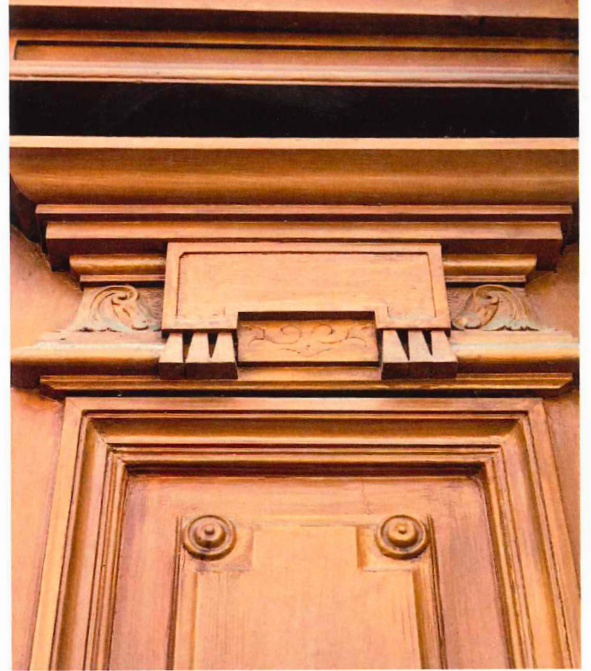
# Lindengasse 6 / 2. Obergeschoss

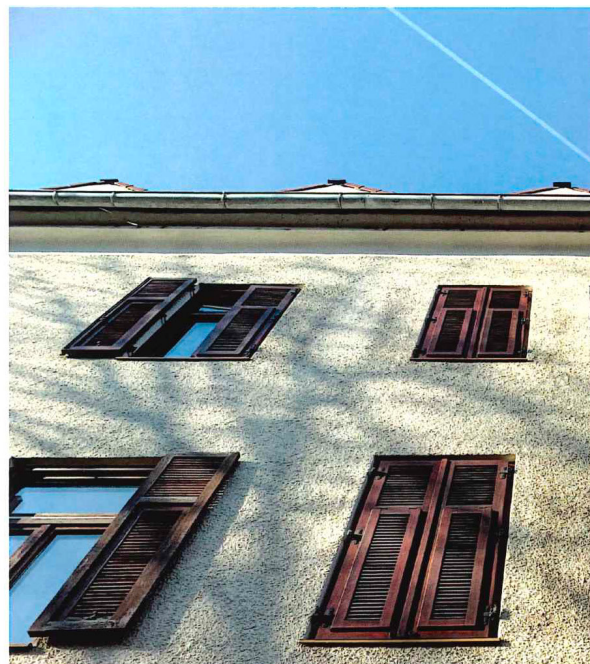


# Lindengasse 6 / Dachgeschoss



Impressionen





# 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](mailto:stefan.klauber@wesiak.com)

**Wesiak Group**

Stubenbergasse 5, 8010 Graz, Austria

Tel: +43 316 8275010

[office@wesiak.com](mailto:office@wesiak.com)

[www.wesiak.com](http://www.wesiak.com)