Vollvermietete Zinshaus-Villa vor den Toren von Graz - 4,79 % Rendite

Außenansicht vom Parkplatz

Objektnummer: 7314/179

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haselsdorfstraße 10
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8144 Tobelbad
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	227,00 m²
Nutzfläche:	288,00 m²
Balkone:	3
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	481,51 €
Heizkosten:	529,67 €
USt.:	154,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Orlin Pavlov

Great Sales GmbH - Immobilienvermittlung
Kärntner Straße, 570b/5/9
8054 Seiersberg-Pirka

T +43 316 44 50 05
H +43 676 410 87 79

Mietzinsliste

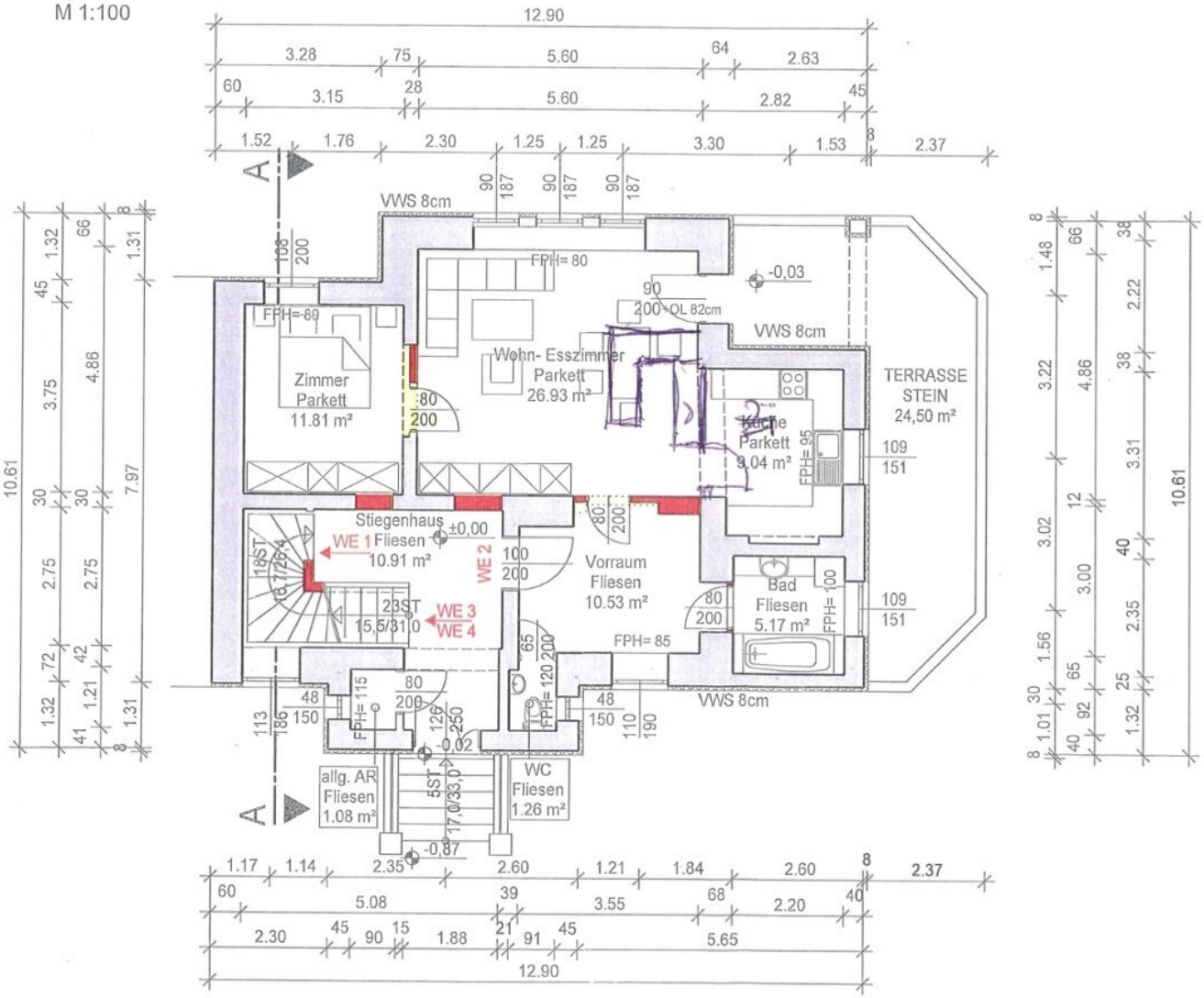
Top	m2	Etage	%	Miete	10% USt.	Heizung	BK	USt.	Miete netto	Miete brutto	IST €/m2
1	65,82	EG	29,0%	€ 402,10	€ 40,21	€ 153,49	€ 139,54	€ 44,65	€ 402,10	€ 779,99	6,11 €
2	67,28	OG	29,6%	€ 448,94	€ 44,89	€ 156,90	€ 142,63	€ 45,64	€ 448,94	€ 839,01	6,67 €
3	45,00	DG	19,8%	€ 356,70	€ 35,67	€ 104,94	€ 95,40	€ 30,53	€ 356,70	€ 623,24	7,93 €
4	49,03	UG	21,6%	€ 367,46	€ 36,75	€ 114,34	€ 103,94	€ 33,26	€ 367,46	€ 655,75	7,49 €
TOT:	227 m2		100,0%	€ 1.575,20	€ 157,52	€ 529,67	€ 481,51	€ 154,09	€ 1.575,20	€ 2.897,99	6,94 €

Durchschnitt

Miete/m2:	6,94 €	Netto Mieteinnahmen:	€ 1.575,20

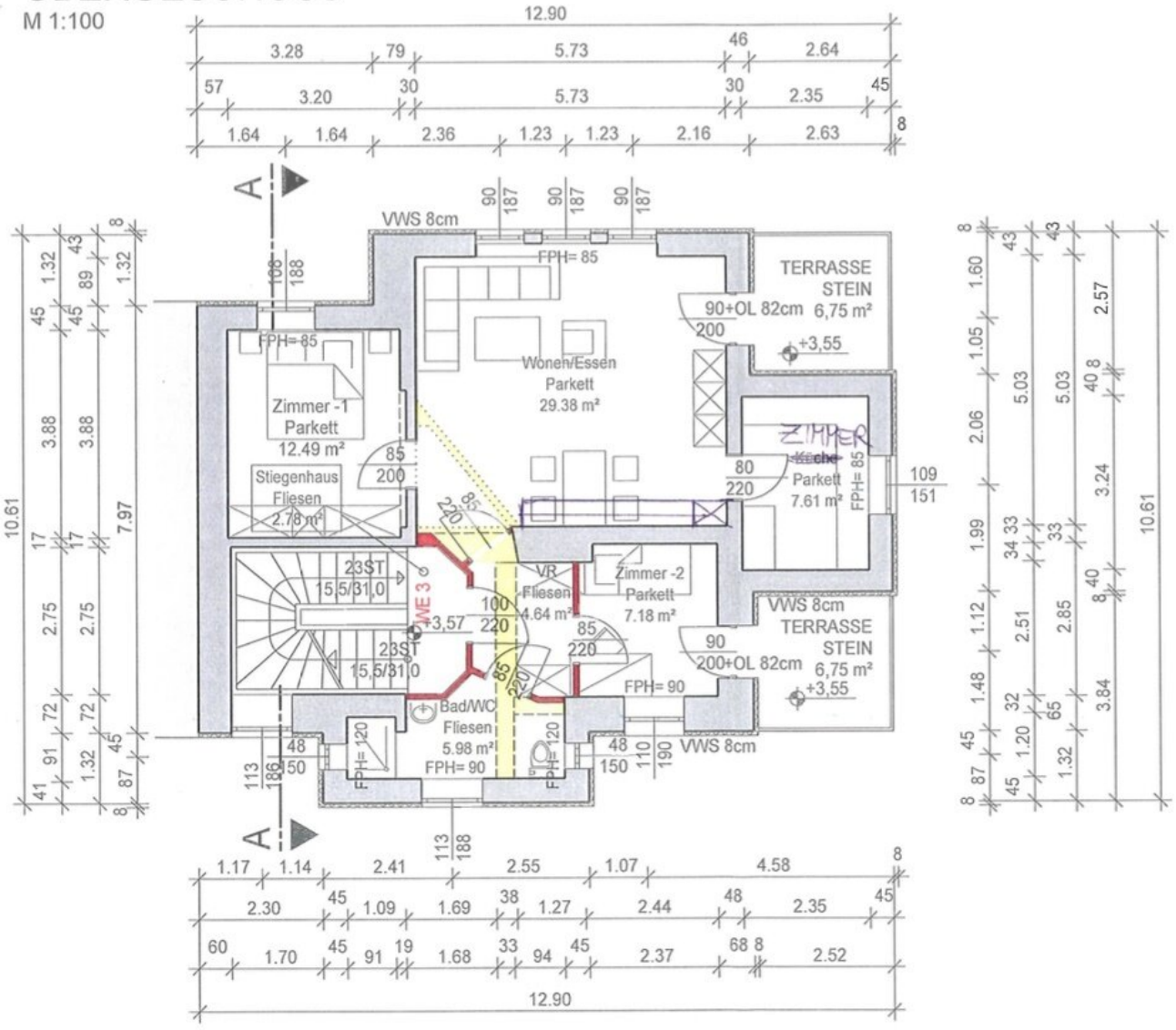
ERDGESCHOSS

M 1:100



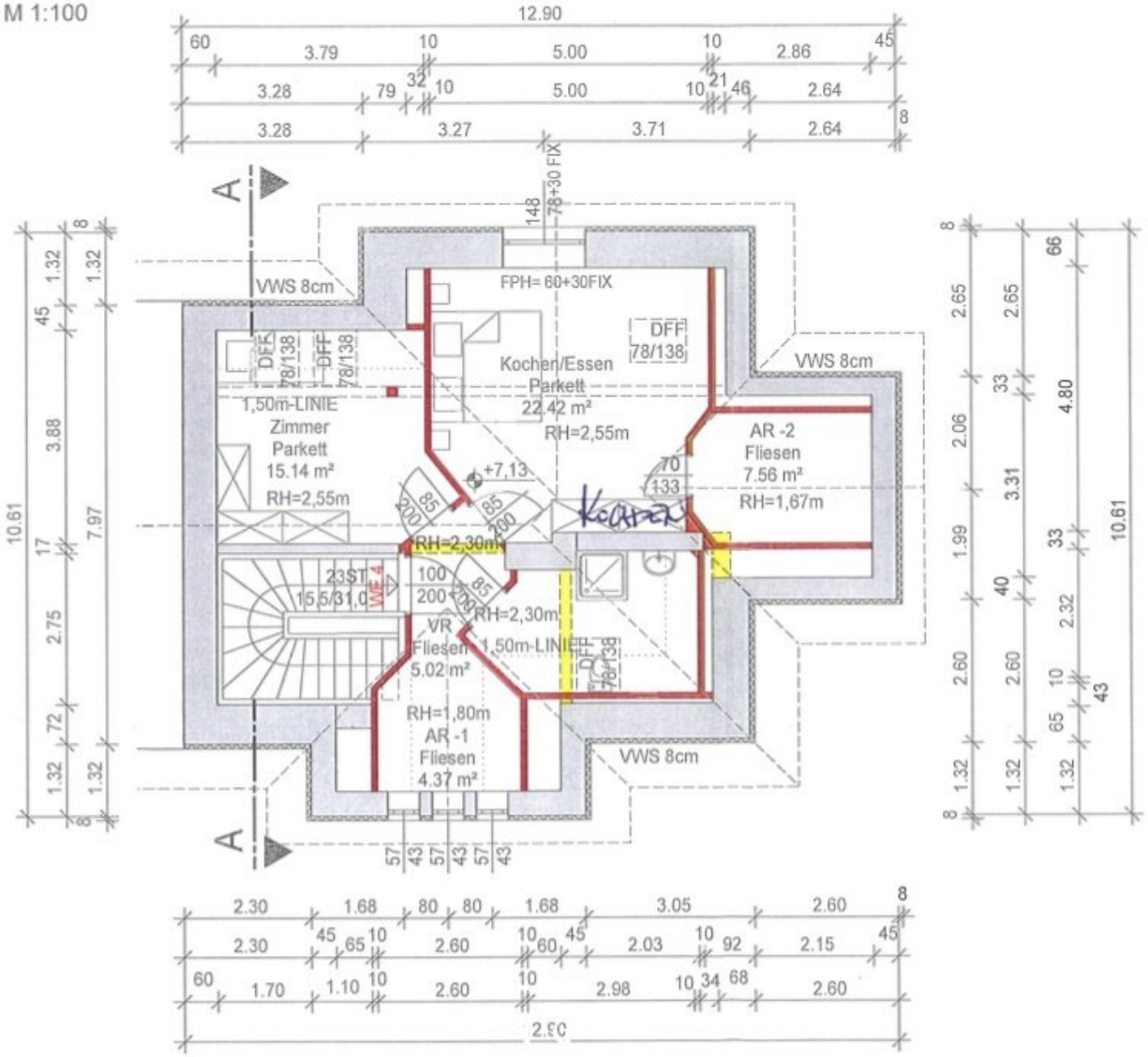
OBERGESCHOSS

M 1:100



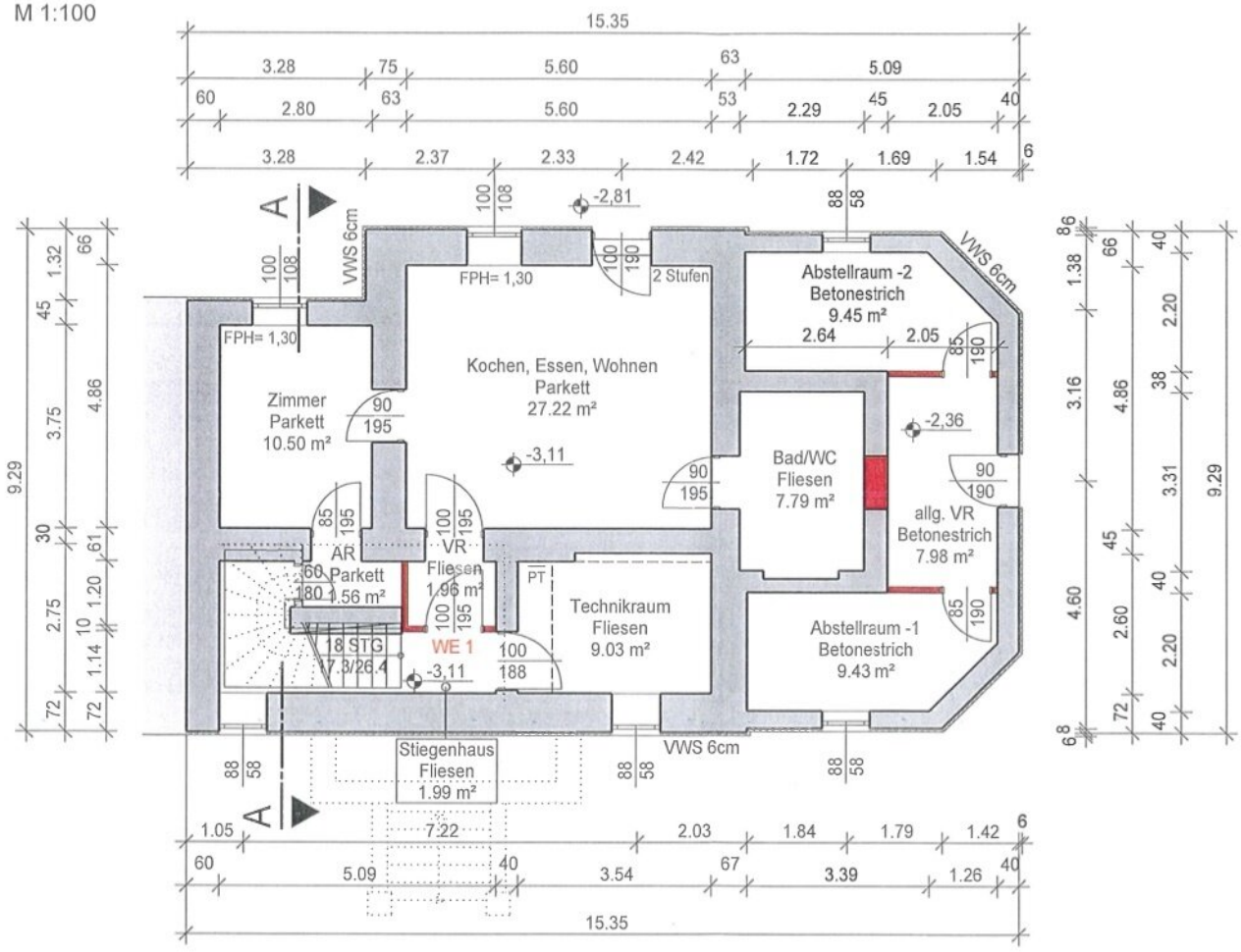
DACHGESCHOSS

M 1:100



UNTERGESCHOSS

M 1:100



Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen exklusiv die Gelegenheit bieten zu dürfen, Eigentümer einer attraktiven und vollvermieteten Zinshaus-Villa im Jugendstil in Tobelbad zu werden. Diese Investitionsmöglichkeit, vor den Toren von Graz, verspricht nicht nur eine solide Rendite, sondern präsentiert sich auch in einem ausgezeichneten Zustand mit durchdachten Modernisierungen und Annehmlichkeiten für die Mieter.

Objektdetails:

- **Lage:** 8144 Tobelbad, nur 10 Minuten von Graz entfernt.
- **Grundstücksgröße:** ca. 539 m2.
- **Wohnfläche:** ca. 227 m2.
- **Aufbau:** 4 Etagen, bestehend aus insgesamt 4 Wohneinheiten (je eine Einheit pro Stockwerk).

Zustand und Ausstattung:

Dieses Zinshaus zeichnet sich durch eine durchdachte Struktur und kontinuierliche Pflege aus. Jede der 4 Wohneinheiten wurde nach Mieterwechseln saniert und präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Zustand. Die Ausstattung umfasst moderne Einbauküchen mit vollständigen Elektrogeräten (Herd, Ofen, Kühlschrank, Geschirrspüler).

Zu den Wohnungen 1 und 2 gehört jeweils ein Lagerraum im Keller, zu den Wohnungen 3 und 4 jeweils ein außenliegender Kellerersatzraum.

Heizung und Befeuerung:

Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine effiziente Gas-Zentralheizung

Finanzielle Kennzahlen:

- **Monatliche Netto-Mieteinnahmen:** € 1.575,20.
- **Jährliche Netto-Mieteinnahmen:** € 18.902,40.
- **Rendite:** 4,79%.
- **Kaufpreis:** Netto € 395.000.
- **Mietverhältnisse:** Alle Mietverträge sind befristet, mit jährlicher Indexanpassung.

Nebenleistungen:

Das Zinshaus verfügt über einen gepflegten Garten, der von allen Mietern frei genutzt werden kann, und einen Parkplatz mit Platz für 4 PKWs. Dies trägt nicht nur zum Wohlbefinden der Mieter bei, sondern unterstreicht auch die Attraktivität des Objekts.

Investitionsmöglichkeit:

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Chance, in den begehrten Immobilienmarkt von Tobelbad einzusteigen. Die solide Rendite, die gepflegte Struktur und die langfristigen Mietverhältnisse machen dieses Zinshaus zu einer nachhaltigen und ertragreichen Investition.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine vielversprechende Zukunft.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <300m
Apotheke <2.350m

Krankenhaus <7.400m
Klinik <9.175m

Kinder & Schulen
Schule <2.300m
Kindergarten <2.475m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <2.375m
Einkaufszentrum <4.875m

Sonstige
Bank <2.175m
Geldautomat <2.350m
Polizei <2.275m
Post <2.350m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <7.225m
Autobahnanschluss <2.225m
Bahnhof <2.100m
Flughafen <5.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap