Saniertes Anlageobjekt mit solider Rendite - Investment südlich von Graz.



Objektnummer: 2077/206

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

5.580,00 € inkl. 20% USt.

Zettling 13 Wohnung Österreich

8141 Premstätten

1960

Teil vollsaniert

Neubau 53,06 m²

2

1

E 198,53 kWh / m² * a

D 2,37

155.000,00€

144,71 €

14,47 €

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH Hans-Sachs-Gasse 14 8010 Graz

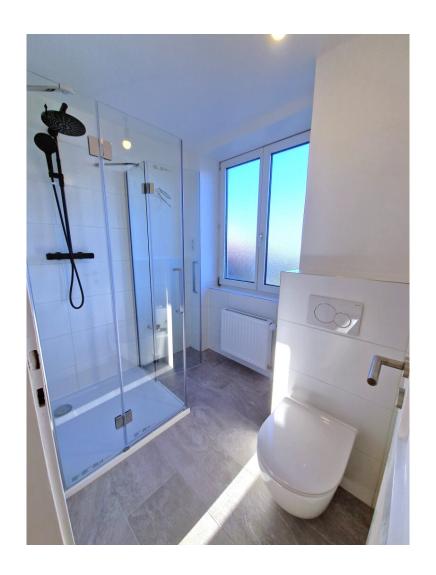
T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































Objektbeschreibung

Anlegerobjekt in Zettling bei Premstätten – Erstbezug nach Sanierung & bereits vermietet

Adresse: Zettling 13, 8141 Premstätten

Top: 04 | 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 53,06 m²

Kaufpreis: € 155.000

Käuferprovision: 3% + USt vom Kaufpreis

Parkplatz: optional € 7.500

Investment auf den Punkt gebracht

- Erstbezug nach Sanierung!
- Bereits vermietet stabile Einnahmen ab dem ersten Tag!
 - Mietvertragsbeginn 01.12.2025 befristet auf 3 Jahre
- **Nettomiete inkl. USt:** € 489,82 / Monat (= € 5.877,84 p.a.)
- Optionaler Parkplatz: 7.500 € Kaufpreis -> Nettomiete € 36,50 / Monat (= € 438 p.a.)
- Gepflegte Hausgemeinschaft mit nur 6 Einheiten
- Ideale Lage zwischen Kalsdorf & Premstätten perfekt für Pendler

Raumaufteilung (53,06 m²)

• Vorraum: ca. 5,5 m² – zentral begehbar

• Bad mit WC & Fenster: modern saniert, hell & funktional

• Koch-/Essbereich: ca. 14,7 m² – großzügig & hell

• Zimmer 1: ca. 14,8 m²

• **Zimmer 2:** ca. 14,7 m²

Ein durchdachter Grundriss, der Singles als auch Pärchen anspricht – ideale Basis für erfolgreiche Vermietung!

Gebäude & Ausstattung

- 3-geschossiges Mehrparteienhaus mit nur 6 Wohneinheiten
- 8 PKW-Stellplätze (je 1 pro Wohnung + 2 Gästeplätze)
- Kellerabteil zu jeder Einheit vorhanden
- Zentralheizung mit Öl

Lagebeschreibung

Zettling liegt zwischen **Kalsdorf** und **Premstätten** – eine ruhige, gut angebundene Wohnlage südlich von Graz.

Von hier aus sind **Autobahnauffahrt**, **Bahnhof**, **Supermärkte**, **Schulen** und **Freizeiteinrichtungen** in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung liegt **neben einer gepflegten Reihenhausanlage mit Gartenwohnungen** – ein Umfeld, das durch Wohnqualität und Ruhe überzeugt.

Besonders interessant für **Pendler nach Graz** oder Richtung Süden:

- A9-Anschluss nur wenige Fahrminuten entfernt
- Öffentliche Verkehrsanbindung Richtung Graz und Leibnitz
- Naherholungsgebiete in direkter Umgebung

Hinweis:

Die Fotos 1 bis 3 wurden mit Hilfe von KI virtuell eingerichtet als sogenanntes "Wohnbeispiel". Diese 3 Fotos befinden im Original und ohne KI Bearbeitung ebenfalls in der Fotosammlung.

Fazit

Ein kompaktes, **modernes Anlegerobjekt** mit **sofortiger Rendite**, attraktivem **Kaufpreis** und **langfristigem Vermietungspotenzial**.

Perfekt für Investoren, die eine sorglose Kapitalanlage in begehrter Süd-Grazer Lage suchen.

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 <2.550m Apotheke <2.775m Krankenhaus <9.450m

Kinder & Schulen

Schule <3.125m Kindergarten <725m

Nahversorgung

Supermarkt <1.475m Bäckerei <3.025m Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige

Geldautomat <2.900m Bank <2.900m Post <1.900m Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <75m Autobahnanschluss <950m Bahnhof <3.100m Straßenbahn <8.550m Flughafen <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap