

**Vermietete Erstbezugs-Wohnung mit laufendem Cashflow
in aufstrebender Grazer Umlandlage**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/355

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Zettling 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Premstätten
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,17 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,91 m ²
Heizwärmebedarf:	E 198,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	126.000,00 €
Betriebskosten:	115,01 €
USt.:	11,50 €
Provisionsangabe:	

4.536,00 € inkl. 20% USt.

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: 05 | 2. Obergeschoß (= Dachgeschoß)

Wohnnutzfläche: 42,17 m²

Kaufpreis: € 126.000

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 **mit 01.12.2025** befristet auf 3 Jahre
- **Nettomiete inkl. USt:** € 432,49 / Monat (= € 5.189,88 p.a.)
- **Optionaler Parkplatz:** 7.500 € Kaufpreis -> Nettomiete € 43,38 / Monat (= € 520,56 p.a.)
- **Gepflegte Hausgemeinschaft** mit nur 6 Einheiten

- **Ideale Lage** zwischen Kalsdorf & Premstätten – perfekt für Pendler

Raumaufteilung (42,17 m²)

- **Vorraum:** ca. 1,4 m² – zentral begehbar
- **Bad mit WC & Fenster:** ca. 5 m² modern saniert & hell
- **Koch-/Essbereich:** ca. 11,7 m² – großzügig & hell
- **Zimmer 1:** ca. 11,7m²
- **Zimmer 2:** ca. 12,3 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 **Pendlern nach Graz** oder Richtung Süden:

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

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