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



Objektnummer: 2077/355

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse **Art:** 

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

Alter:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

4.536,00 € inkl. 20% USt.

Zettling 13 Wohnung Österreich

8141 Premstätten

1960

Teil vollsaniert

Neubau 42,17 m<sup>2</sup> 2,50 1

5,91 m<sup>2</sup>

E 198,53 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,37

126.000,00 €

115,01 € 11,50 €

# **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 € 36,50 / Monat (= € 438 p.a.)
- Gepflegte Hausgemeinschaft mit nur 6 Einheiten
- Ideale Lage zwischen Kalsdorf & Premstätten perfekt für Pendler

## Raumaufteilung (42,17 m<sup>2</sup>)

• Vorraum: ca. 1,4 m<sup>2</sup> – zentral begehbar

• Bad mit WC & Fenster: ca. 5 m² modern saniert & hell

• Koch-/Essbereich: ca. 11,7 m² – großzügig & hell

• Zimmer 1: ca. 11,7m<sup>2</sup>

• Zimmer 2: ca. 12,3 m<sup>2</sup>

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

#### **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