

**Ihr neues Zuhause wartet \*\*\* wunderschöne 3  
Zimmerwohnung \*\*\* Anleger oder Eigennutzer !!!**



Wohnbereich - mögliche Einrichtung

**Objektnummer: 7585/19370**

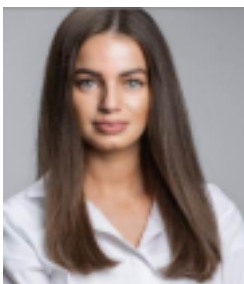
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Premstätten
Baujahr:	1912
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	166.500,00 €
Betriebskosten:	109,85 €
Heizkosten:	66,00 €
USt.:	24,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

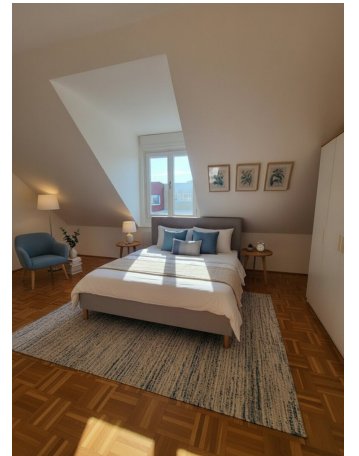


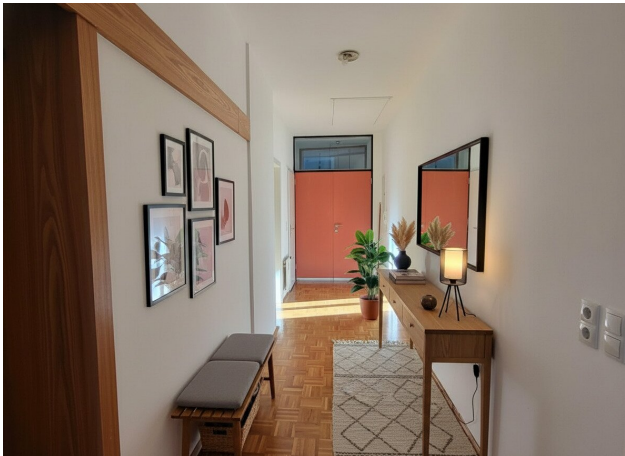
**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36



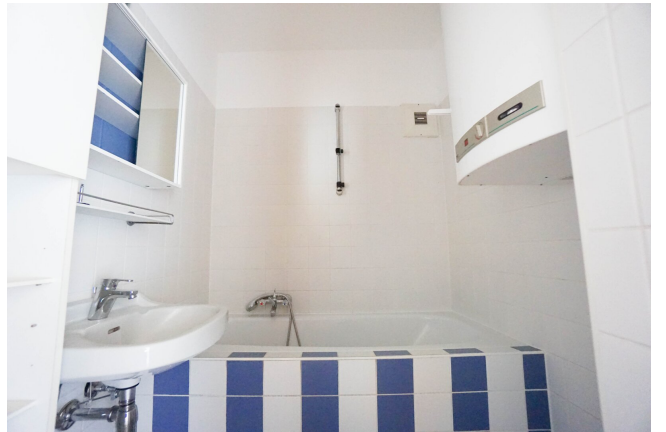








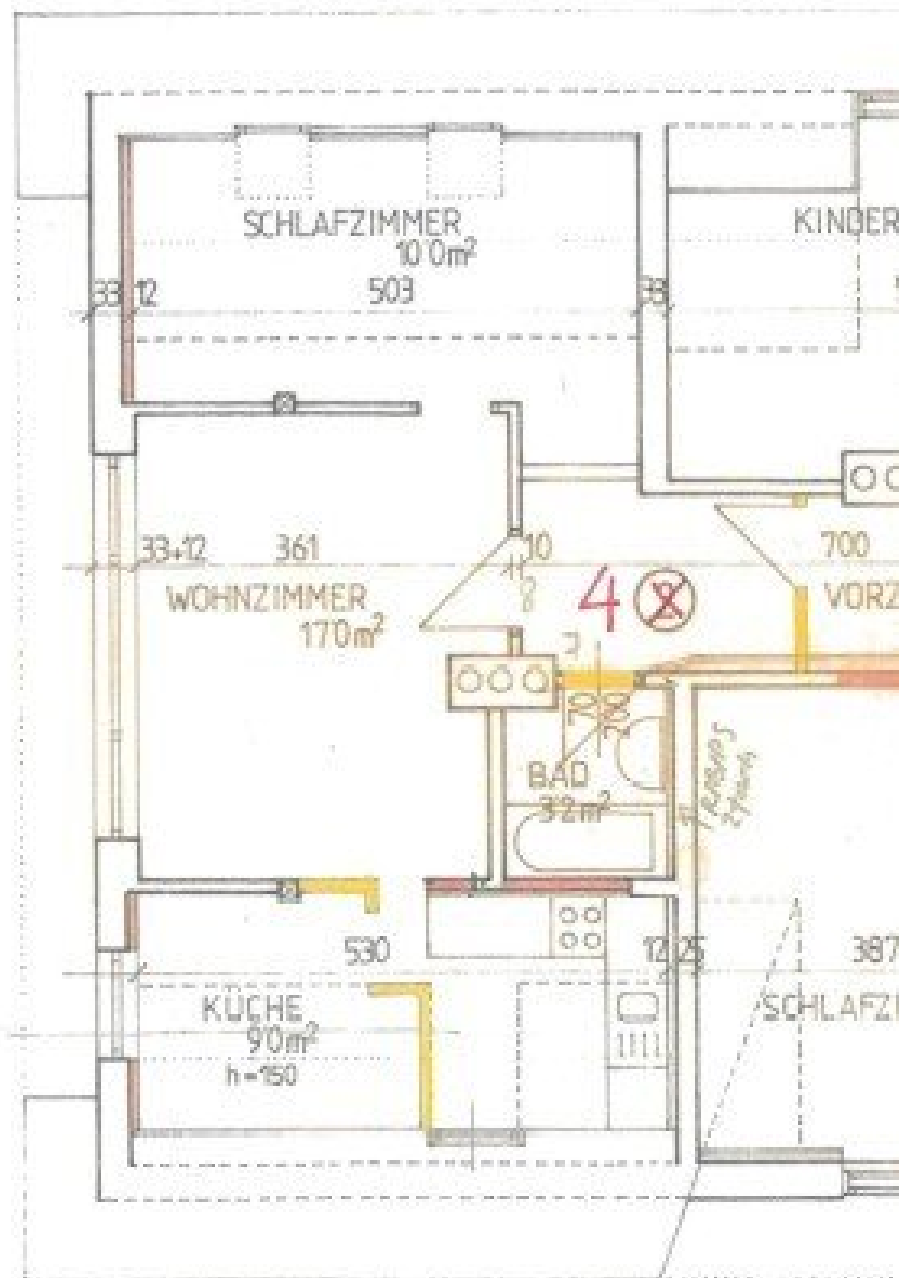












## Objektbeschreibung

**\*\*\* Attraktive Renditechance in Premstätten - oder auch als Eigennutzer möglich! \*\*\***

Diese charmante Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines modernisierten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf großzügigen **66 m²** alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Mit drei gut geschnittenen Zimmern haben Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches **Schlafzimmer**, inspirierendes **Arbeitszimmer** oder ein einladendes **Gästezimmer** – hier ist alles möglich! Eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Wohnqualität - ideale Voraussetzungen für eine langfristige sichere Vermietung.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind bequem erreichbar und sorgen dafür, dass Sie im Alltag bestens versorgt sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Ein nahegelegener Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu Ihren gewünschten Zielen.

Die Lage punktet durch eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung -Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sowohl die Innenstadt als auch Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar- ein starkes Argument für **stabile Mieterträge**.

### Highlights der Wohnung:

- durchdachte Raumaufteilung
- 39m² Großes Wohnzimmer
- Carportstellplatz inbegriffen
- **sofortige Mieteinnahmen € 510 NETTO p.m.**



- **Mieteinnahmen** von € 6.120,- p.a.
- **Rendite von 3,68%**
- hochwertige Einbauküche
- Top Infrastruktur

***Investieren Sie jetzt in Qualität, Lage und Zukunft! Eine solide Kapitalanlage in einem exklusivem Stadtteil von Graz mit langfristiger Wertsteigerung! Dieses Objekt verbindet Sicherheit mit Rendite!***

***Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter +43 664 88 22 19 02***

**ACHTUNG ! Die Wohnung ist noch vermietet!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <750m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap