

**Sorglos investieren | Anlagechance in Feldkirchen b. Graz  
| 81,4 m² + Carport | Sicher Vermietet | Provisionsfrei**



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0664 / 583 06 80 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/105**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Feldkirchen bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Provisionsfrei | Sicher Vermietet | Wertgesichert

### Provisionsangabe:

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner





























Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

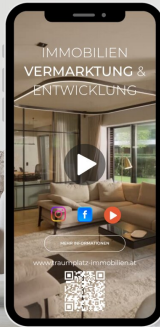


★★★★★  
**Franz Trappel**  
 Geschäftsführer  
 ftrappel@traumplatz-immobilien.at  
 0664 58 30 680


Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

IMMOBILIEN  
 VERMARKTUNG &  
 ENTWICKLUNG



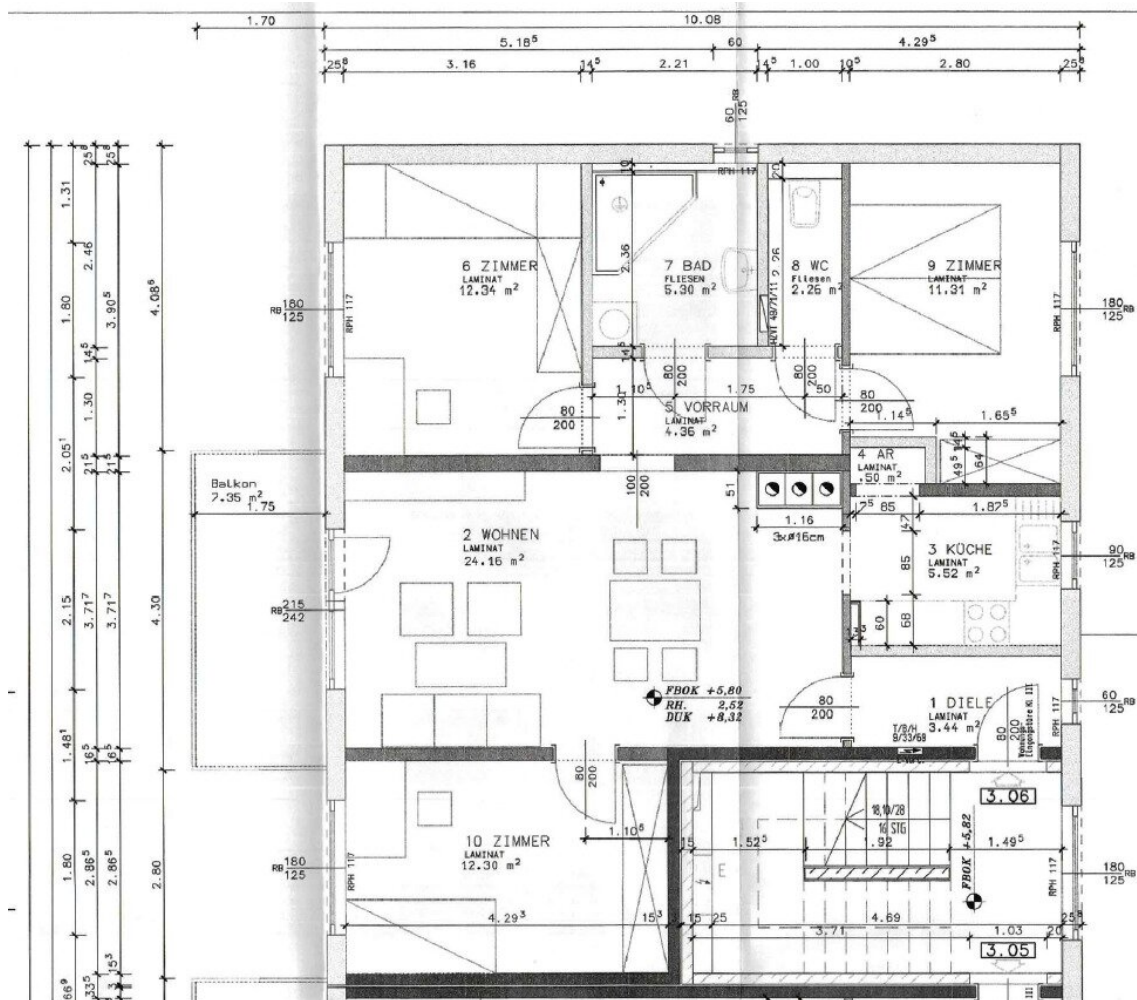
www.traumplatz-immobilien.at



"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."

www.traumplatz-immobilien.at





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht eine äußerst gepflegte, unbefristet vermietete Anlegerwohnung in Feldkirchen bei Graz – ein solides, wertstabil Investment mit sofortiger Rendite ab dem ersten Tag.**

Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Qualitätswohnbau von Kohlbacher – einem der renommiertesten Bauträger der Steiermark.

Kohlbacher steht für langlebige Bauqualität, ausgezeichnete Substanz und Wertbeständigkeit.

Damit investieren Sie in ein Objekt, bei dem man als Anleger wirklich nichts falsch machen kann.

Die Wohnanlage stammt aus den 2000er-Jahren, ist in einem sehr guten Zustand und wird provisionsfrei verkauft.

Zusätzlich zum Wohnungseigentum gehört ein eigener, parifizierter Carportplatz (Wert ca. € 15.000) im Grundbuch dazu.

Die aktuelle Mieterin lebt bereits **seit über 10 Jahren zuverlässig, äußerst gepflegt und angenehm** in der Wohnung und geht sehr sorgsam mit dem Objekt um.

Es besteht ein **unbefristeter, wertgesicherter Mietvertrag**, der **stabile, planbare Einnahmen** bietet. Ein derart **langjähriges und verlässliches Mietverhältnis** stellt einen klaren Mehrwert dar und macht die Immobilie besonders attraktiv für Anleger, die Wert auf Sicherheit und nachhaltigen Werterhalt legen.

### **Extrem günstige Betriebskosten – ideal für Anleger**

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Heizung, Rücklagen und Verwaltung betragen nur rund € 285.

Das ist für eine Wohnung dieser Größe außergewöhnlich niedrig und erhöht die Nettorendite zusätzlich.

Die Wohnung punktet außerdem mit:

- sehr guten Energiekennwerten
- einem hohen Rücklagenstand der Hausgemeinschaft von € 61.160,32



Ein Zeichen für eine solide, gut geführte Wohnanlage ohne bevorstehende finanzielle Belastungen.

### **Renditevarianten für unterschiedliche Anlagestrategien**

Sie können das Objekt steuerlich zwei Wege nutzen – je nachdem, ob Sie mit oder ohne Vorsteuerabzug arbeiten wollen:

#### **Vermietung mit Umsatzsteuer – 3,8 % Netto Rendite zum Kaufpreis**

Geeignet für Anleger, die vorsteuerabzugsberechtigt sind (z. B. bei mehreren Immobilien oder gewerblichen Strukturen).

Sie können Vorsteuern aus Investitionen geltend machen und profitieren von einer stabilen Nettorendite.

#### **Vermietung ohne Umsatzsteuer – 4,23 % Netto Rendite zum Kaufpreis**

Ideal für private Erst- oder Kleinanleger.

Hier entfällt der Vorsteuerabzug, dafür bleibt netto mehr Rendite übrig.

Da es sich um einen Kohlbacher-Bau handelt – also Substanz, die viele Jahre ohne große Investitionen auskommt – ist diese Variante in der Praxis oft die attraktivere.

### **Wichtig:**

Auch ohne Vorsteuerabzug sind sämtliche Kosten voll steuerlich absetzbar – der Bruttobetrag ist Bemessungsgrundlage.

### **AFA – steuerliche Vorteile ab dem ersten Jahr**

Für beide Nutzungsmodelle gilt die beschleunigte Abschreibung für Wohngebäude:

- 4,5 % im ersten Jahr
- 3 % im zweiten Jahr
- 1,5 % ab dem dritten Jahr laufend

### **Highlights der Wohnung**

- 81,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Qualitätswohnbau von Kohlbacher – langlebig & wertbeständig
- 2000er Baujahr – sehr gepflegt
- **unbefristeter, wertgesicherter Mietvertrag**
- Langjährige Mieterin (10+ Jahre)
- Provisionsfrei – Sie sparen die Maklergebühr (Wert einer neuwertigen Küche!)
- Eigener Carportplatz, parifiziert & im Grundbuch
- Stabile Lage in Feldkirchen bei Graz
- Sofortige Rendite ab Tag 1
- Ideal für private und gewerbliche Anleger

**Kaufpreis: € 199.000 (Brutto = Netto, keine Umsatzsteuer)**

(inkl. Carport, provisionsfrei – direkt vom Eigentümer)

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage:**

Franz Trappel | Geschäftsführer

0664 58 30 680

f.trappel@traumplatz-immobilien.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m



Klinik <9.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap