NEUBAU - WOHNINVESTMENT als ANLAGE mit stabilem CASHFLOW ***vermietet*** mit insgesamt 10 Wohnungen - Balkon - Garten und Carport



Wohnbereich (KI-generiert)

Objektnummer: 7585/19660

Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengrund 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8403 Lebring
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	42,59 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	168.643,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beate Budai

ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36
8055 Graz



















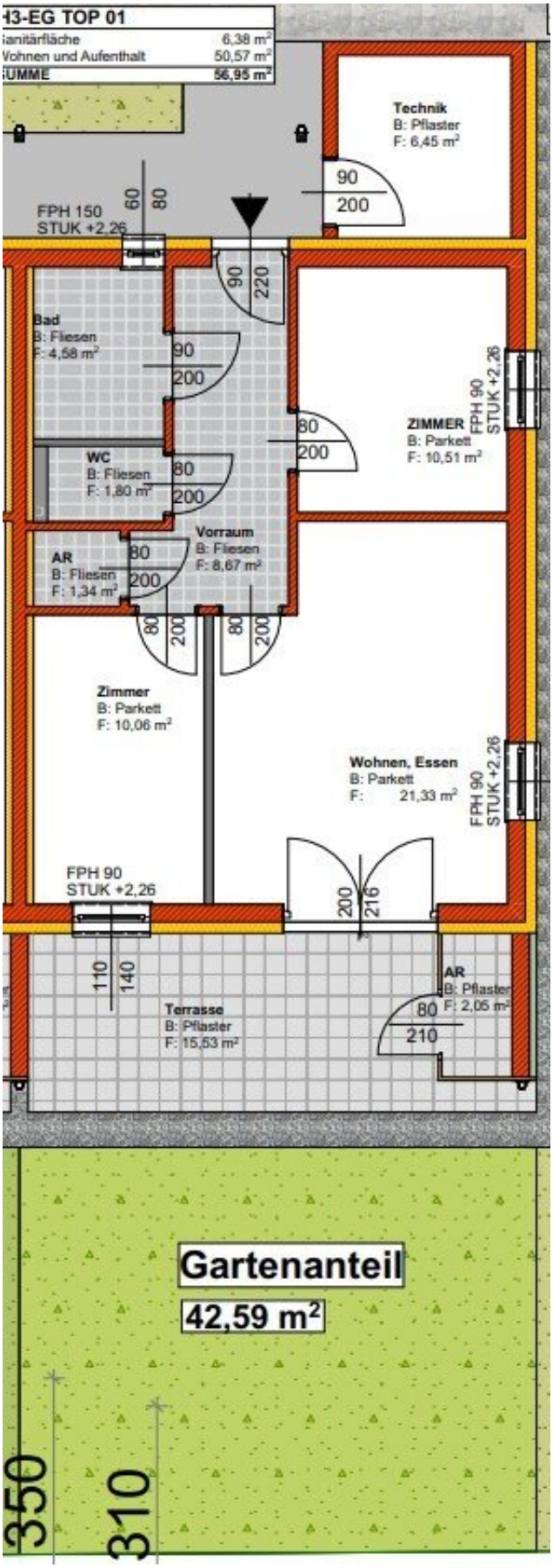


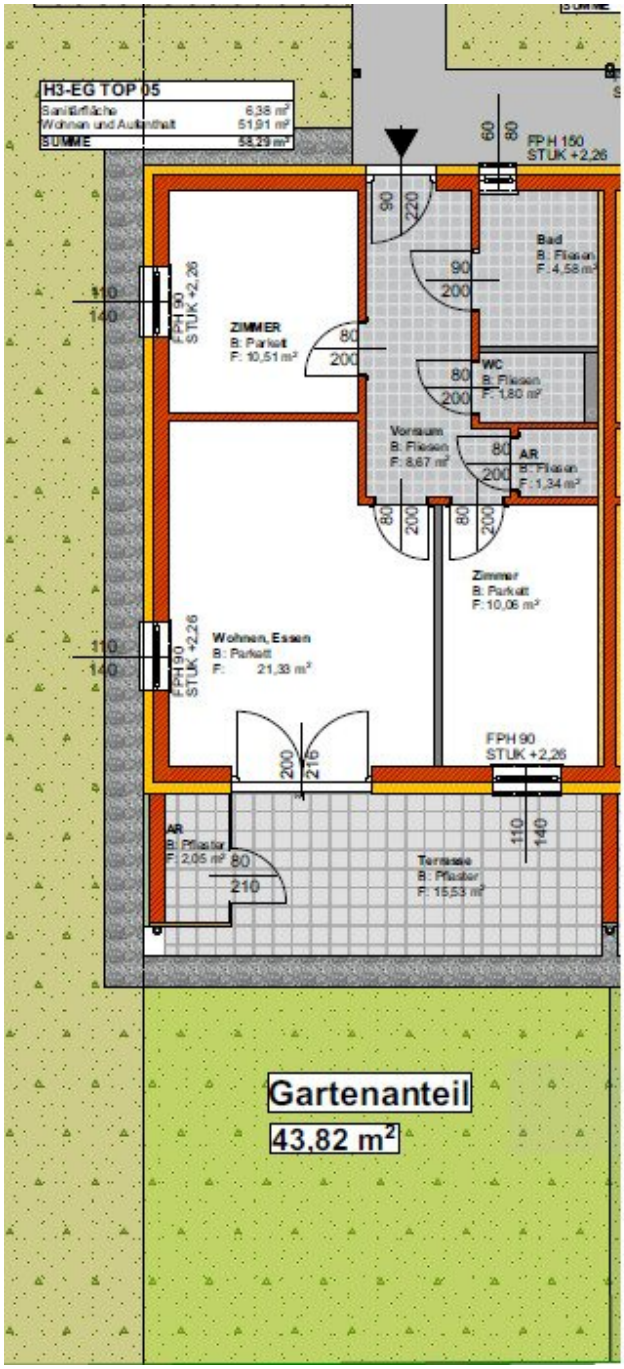


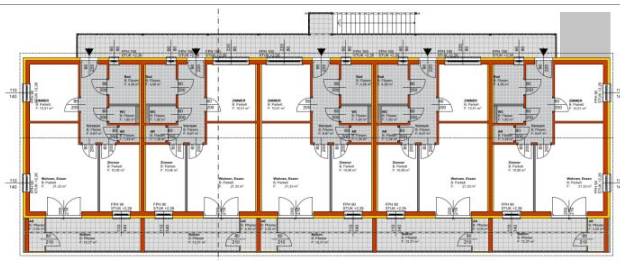




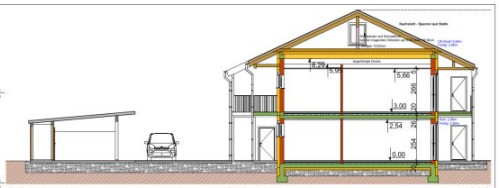



H3-EG TOP 01
Sanitärfläche 6,38 m²
Wohnen und Aufenthalt 50,57 m²
SUMME 56,95 m²
Technik
B: Pflaster
F: 6,45 m²
FPH 150
STUK +2,26
Bad
B: Fliesen
F: 4,58 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,80 m²
AR
B: Fliesen
F: 1,34 m²
Vorraum
B: Fliesen
F: 8,67 m²
ZIMMER
B: Parkett
F: 10,51 m²
FPH 90
STUK +2,26
Zimmer
B: Parkett
F: 10,06 m²
Wohnen, Essen
B: Parkett
F: 21,33 m²
FPH 90
STUK +2,26
Terrasse
B: Pflaster
F: 15,53 m²
AR
B: Pflaster
F: 2,05 m²
Gartenanteil
42,59 m²
350
310

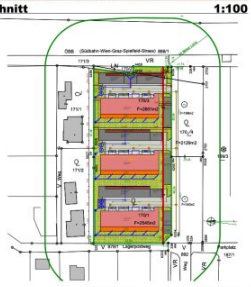

H3-EG TOP 05
Sanitärfläche 6,38 m²
Wohnen und Außenhalt 51,91 m²
SUMME 58,29 m²
FPH 150
STUK +2,26
Bad
B: Fliesen
F: 4,58 m²
ZIMMER
B: Parkett
F: 10,51 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,80 m²
Vorraum
B: Fliesen
F: 8,67 m²
AR
B: Fliesen
F: 1,34 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 10,06 m²
Wohnen, Essen
B: Parkett
F: 21,33 m²
FPH 90
STUK +2,26
AR
B: Pflaster
F: 2,05 m²
Terrasse
B: Pflaster
F: 15,53 m²
Gartenanteil
43,82 m²



1. Obergeschoss 1:100



S-01 Schnitt 1:100



-2. Lageplan 1:1000

Grundrissplan Wohnungen

BAUVORHABEN:

Errichtung von 3 x Wohnhäuser

Projektadresse: Lagerpostweg, 8403 Lebring-St.Margarethen

GST.NR.: 162 EZ.: 48 KG.: St. Margareten 68423

BAUWERBER:	GRUNDEIGENTÜMER:
S & S Projektentwicklungs GmbH FN: (506379x) Florianistraße 7 8431 Gratis	S & S Projektentwicklungs GmbH FN: (506379x) Florianistraße 7 8431 Gratis

PLANVERFASSER:

BM Ing. Fischer Werner

Sallergasse 14/2/2, 8430 Leibnitz
Telefon: 0664/508 75 20
fischer@bauplanung.co.at
www.bauplanung.co.at

BEHÖRDE:

Höhenbezugspunkt FBOK = +/-0,00= 291,60 müA

PLANINHALT: Erdgeschoss		PLANNR: 2020-12./01
Grundrisse M=1:100	GEZ.: C.K	DATUM: 14.05.2021

Index-ID	And.-ID	Datum	Beschreibung

0. EG 1:100

Objektbeschreibung

Diese **hochwertige Neubauwohnung** in ruhiger und gefragter Lage von Lebring stellt eine **ausgezeichnete Gelegenheit** für **Anleger** dar, die Wert auf eine nachhaltige und **stabile Immobilieninvestition** legen. Die Einheit ist bereits vermietet und generiert somit **ab** dem **ersten Tag laufende Mieteinnahmen** – ideal für eine **sorgenfreie Kapitalanlage**.

Die Wohnung überzeugt durch einen modernen Grundriss sowie eine zeitgemäße Ausstattung, die langfristig eine hohe Vermietbarkeit sicherstellt. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer attraktiven Freifläche bietet ein angenehmes Wohngefühl und wird von Mietern besonders geschätzt. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine freundliche Atmosphäre.

Die offen gestaltete Küche ist funktional in den Wohnbereich integriert, während die gut geschnittenen Schlafzimmer Rückzugsorte mit ausreichend Platz bieten. Das stilvolle Badezimmer punktet mit moderner Ausstattung und langlebigen Materialien – ein weiterer Pluspunkt für eine nachhaltige Nutzung.

Der Neubau entspricht aktuellen energetischen Standards und gewährleistet niedrige Betriebskosten, was sowohl für Mieter als auch für Investoren ein wesentlicher Vorteil ist. Die Kombination aus Qualität, Energieeffizienz und zeitgemäßem Wohnkomfort trägt maßgeblich zur **langfristigen Werthaltigkeit** der Immobilie bei.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in der Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität – ein entscheidender Faktor für stabile Mietverhältnisse.

Diese Immobilie vereint Sicherheit, Wertbeständigkeit und Renditepotenzial und eignet sich hervorragend als **langfristige Kapitalanlage**.

Highlights für Investoren

- 3-Zimmerwohnung
- voll ausgestattete Einbauküche

- bereits vermietet - sofortige Mieteinnahmen ab Tag 1
- Garten oder Balkon
- nachhaltige Bauweise
- niedrige Betriebskosten
- hochwertige Ausstattung
- absolute Ruhelage
- Fernwärme
- Top Infrastruktur
- Carport Abstellplatz (zusätzlich € 10.000,-)

Es handelt sich hierbei um ein Neubauprojekt, mit 10 Wohnungen, 5 davon mit Garten und Terrasse und 5 davon mit Balkon!

Die Wohnung ist zurzeit vermietet und mit Absprache mit dem jetzigen Mieter zu besichtigen!

Nutzen Sie die Gelegenheit und Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin unter: +43 664 88 22 19 02 !

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.200m
Apotheke <4.150m
Krankenhaus <9.450m

Kinder & Schulen
Schule <925m
Kindergarten <3.675m
Höhere Schule <7.175m

Nahversorgung
Supermarkt <1.100m
Bäckerei <3.875m
Einkaufszentrum <6.450m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.075m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <275m
Autobahnanschluss <1.025m
Bahnhof <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap