

**NEUBAU - WOHNINVESTMENT mit stabilem CASHFLOW**  
**\*\*\*vollvermietet\*\*\***



Wohnbereich

**Objektnummer: 7585/19660**

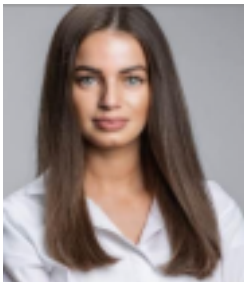
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengrund 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8403 Lebring
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	42,59 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	189.443,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

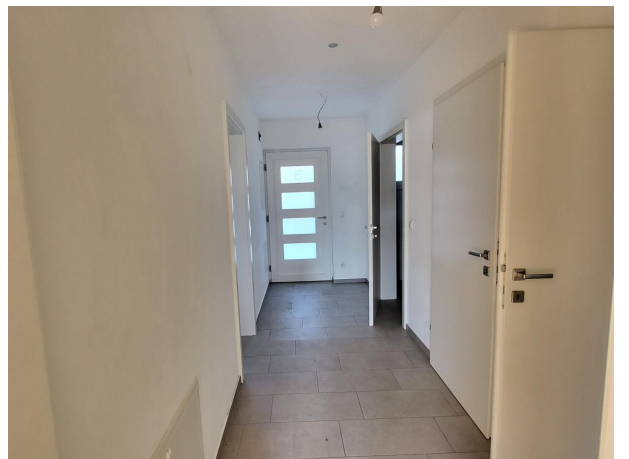
















Sanitärfläche	6,38 m <sup>2</sup>
Vohnen und Aufenthalt	50,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,95 m<sup>2</sup></b>

Sanitärfläche	6,38 m <sup>2</sup>
Vohnen und Aufenthalt	50,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,95 m<sup>2</sup></b>

**Technik**  
B: Pflaster  
F: 6,45 m<sup>2</sup>

FPH 150  
STUK +2,26

**Bad**  
B: Fliesen  
F: 4,68 m<sup>2</sup>

WC  
B: Fliesen  
F: 1,80 m<sup>2</sup>

AR  
B: Fliesen  
F: 1,34 m<sup>2</sup>

Vorraum  
B: Fliesen  
F: 8,67 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
B: Parkett  
F: 10,06 m<sup>2</sup>

Wohnen, Essen  
B: Parkett  
F: 21,33 m<sup>2</sup>

FPH 90  
STUK +2,26

FPH 90  
STUK +2,26

Terrasse
B: Pflaster
F: 15,53 m <sup>2</sup>

AR  
B: Pflaster  
F: 2,06 m<sup>2</sup>

### Gartenanteil

**42,59 m<sup>2</sup>**

350

310



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnbauprojekt in Lebring - ideal für Anleger, die ihr Kapital nachhaltig arbeiten lassen wollen!

Ein Neubau-Wohninvestment mit stabilem Cashflow, hoher Vermietungssicherheit und langfristiger Wertentwicklung - ideal für Anleger, die ihr Kapital nachhaltig arbeiten lassen wollen. In attraktiver Wohnlage der Marktgemeinde Lebring sind insgesamt **10 hochwertige moderne Neubauwohnungen** entstanden. Das Projekt vereint zeitgemäße Architektur, funktionale Grundrisse und hohe Wohnqualität - ideal für Menschen, die ruhiges Wohnen oder ein Anlageinvestment suchen.

Die Wohnanlage umfasst zehn durchdacht geplante Neubauwohnungen, aufgeteilt in 5 Gartenwohnungen mit privaten Eigengärten und 5 Balkonwohnungen mit großzügigen Freiflächen. Alle Einheiten sind so konzipiert, dass sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv sind. Klare Linien, moderne Bauweise und ein harmonisches Gesamtkonzept prägen das Erscheinungsbild des Projekts. Die Wohnungen überzeugen durch eine effiziente Raumaufteilung und helle, offene Wohnbereiche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Materialien und zeitgemäße Haustechnik garantieren Langlebigkeit und Komfort.

Das Wohnbauprojekt erzielt eine **Jahresnettomiete** von rund **€ 71.440,-** bei Vollvermietung. Der monatliche **Cashflow** von ca. **€ 5.953,-** der gesamten vermieteten Wohnungen bietet damit eine attraktive Kombination aus stabiler Einnahme, Risikobetreuung und langfristiger Wertentwicklung. Durch die gefragte Wohnlage und die klare Zielgruppenansprache ist eine dauerhafte Vermietbarkeit gegeben.

Lebring zählt zu den gefragten Wohnstandorten in der Südsteiermark. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung sowie der Bahnhof sind rasch erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege nach Graz, sowie Leibnitz - während die naturnahe Umgebung gleichzeitig für Erholung und Freizeit sorgt-

### Projekt Highlights:

- 5 Gartenwohnungen mit privaten Eigengärten
- 5 Balkonwohnungen mit großzügigen Freiflächen
- Offene Wohn-Ess-Küchen mit direktem Zugang zu Garten oder Balkon

- Private Freiflächen für jede Wohnung
- eigene KFZ-Carportabstellplätze
- hohe Wertbeständigkeit und attraktive Investitionsmöglichkeit
- **vollvermietet -> Jahresnettomiete von € 71.440,-**
- **monatlicher Cashflow des Projekts von € 5.953,-**
- **Neubau -> geringe bis keine Instandhaltungskosten**
- **gefragter Wohnstandort -> dauerhafte Vermietbarkeit**
- **kompakte Einheitsgröße -> optimale Zielgruppe**

Diese Immobilie vereint Stabilität, Rentabilität und Lagequalität auf überzeugende Weise. Sie bietet Investoren eine nachhaltige Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen und einem zukunftssicheren Standort südlich von Graz. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und informieren Sie sich noch heute unter **+43 66488221902**.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 8403 Lebring, einer charmanten Gemeinde in der malerischen Steiermark! Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Rückzugsort, sondern auch die Möglichkeit, das Leben in einer idyllischen Umgebung zu genießen.

Mit einer großzügigen Fläche von 58,29 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über drei gut geschnittene Zimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und gemütliche Wohnmomente bieten. Ob als Single, Paar oder kleine Familie – hier finden Sie den perfekten Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten, der Ihnen nicht nur die Möglichkeit bietet, die Natur in vollen Zügen zu genießen, sondern auch Platz für entspannte Stunden im Freien schafft. Die Terrasse lädt dazu ein, laue Sommerabende mit Freunden oder der Familie ausklingen zu lassen, während Sie eine Tasse Kaffee oder ein Glas Wein genießen.

Ein Stellplatz rundet dieses Angebot ab und sorgt dafür, dass Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug haben.

Die Verkehrsanbindung in Lebring könnte nicht besser sein. Mit Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe sind Sie sowohl in der Region als auch in den umliegenden Städten hervorragend vernetzt. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder für Ausflüge ins Grüne – die Anbindung ist ideal.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zur Schule ein weiterer Pluspunkt. So haben Sie die Möglichkeit, Ihren Nachwuchs optimal zu fördern und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend zu genießen.

Der Kaufpreis von 186.528,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance, in eine gepflegte Immobilie in einer aufstrebenden Region zu investieren.

Lassen Sie sich von der Lebensqualität in Lebring begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohnung wartet auf Sie!

### **Besonderheiten dieser Wohnung**

- 3-Zimmerwohnung
- voll ausgestattete Einbauküche
- Garten



- absolute Ruhelage
- Fernwärme
- Top Infrastruktur
- Carport Abstellplatz (zusätzlich € 10.000,-)

**Es handelt sich hierbei um Beispielfotos, da die Wohnung zurzeit noch vermietet ist!**

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

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **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