

**\*\*\*\*\* ANLAGE - Penthousewohnung in St.Peter\*\*\*\*\***  
**vermietet | NEUBAU samt überdachten Stellplatz**



Terrasse

**Objektnummer: 7585/19474**

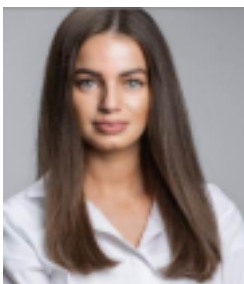
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Theodor-Storm-Straße 64          |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8042 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 71,60 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 9,41 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 434.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

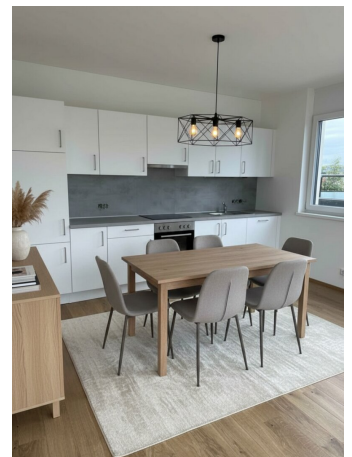
ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36

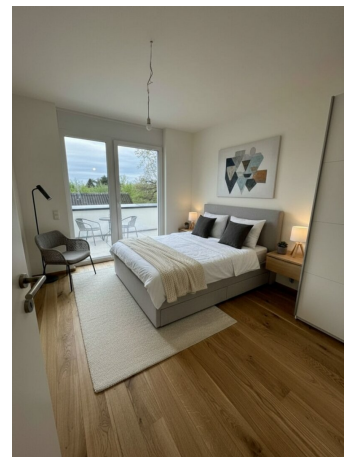
8055 Graz

H +4366488221902

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

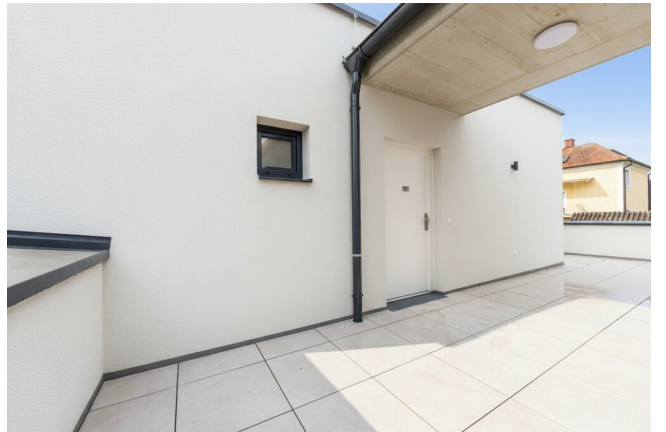
termin zur

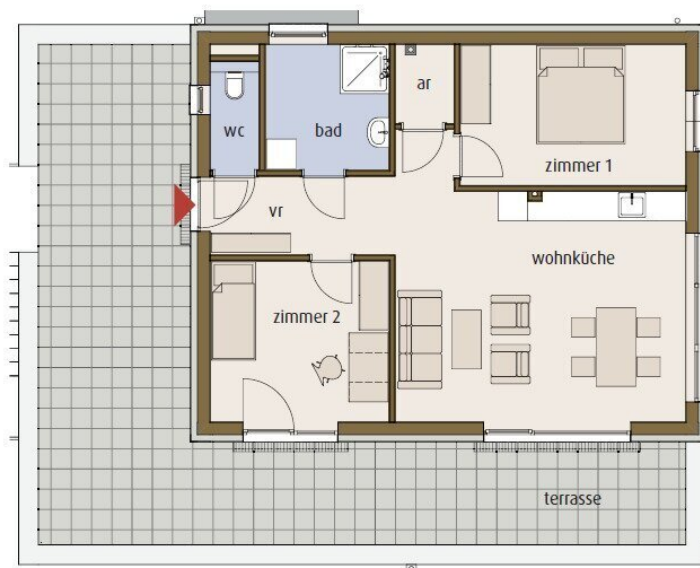










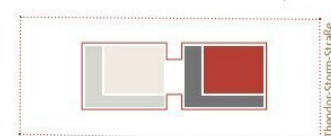


# **TOP 4 /OG 1    71,60 m<sup>2</sup>**

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| wohnküche   | 29,73 m <sup>2</sup> |
| zimmer 1    | 13,19 m <sup>2</sup> |
| zimmer 2    | 12,26 m <sup>2</sup> |
| vorraum     | 6,03 m <sup>2</sup>  |
| bad         | 6,47 m <sup>2</sup>  |
| wc          | 1,99 m <sup>2</sup>  |
| abstellraum | 1,93 m <sup>2</sup>  |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| terrasse     | 52,83 m <sup>2</sup> |
| kellerabteil | 9,41 m <sup>2</sup>  |

M 1:100



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne **Neubau-Anlegerwohnung** inmitten von St.Peter. Diese **exklusive Penthousewohnung** bietet die ideale Gelegenheit, sofort in eine wertbeständige Immobilie zu investieren. Mit einer Wohnfläche von rund 71,6m<sup>2</sup> hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung überzeugt das Objekt in jeder Hinsicht.

Die Wohnung ist bereits vermietet und sichert Ihnen von Beginn an stabile Mieteinnahmen. Hochwertige Details wie Fußbodenheizung, **Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage** garantieren niedrige Betriebskosten - ein klarer Vorteil für Vermieter und Mieter gleichermaßen. Gerade einmal 5 Wohnungen umfasst das gesamte Gebäude und liegt in einer ruhigen Einfamilienhausgegend.

Diese wunderschöne **Penthousewohnung** teilt sich auf **3 Zimmer** auf und besticht durch einer **Fläche**, von rund **71,6m<sup>2</sup>**. Aufgrund der bodentiefen Fensterfronten an 2 Seiten, eröffnet sich beim Betreten des Wohn-Essbereichs ein lichtdurchfluteter Raum, der zum Entspannen und genießen einlädt. Die restlichen 2 Zimmer bieten Platz für ein Büro, Ankleide- Schlaf- oder Kinderzimmer. Natürlich gelangt man von den jeweiligen Zimmern zur **herrlichen 53m<sup>2</sup> Westterrasse**. Das Badezimmer ist mit einer Walk-in-Dusche, sowie einem Waschbecken, Waschbeckenunterschrank und einem Spiegelschrank ausgestattet. Natürlich ergänzen die separate Toilette samt Fenster und Waschbecken, mit einem zusätzlichen Abstellraum das Raumangebot.

Da die Wohnung bereits vermietet ist, bringt diese eine Mieteinnahme von jährlich € **13.974,48** somit ergibt sich daraus eine **Rendite** von **3,22%**.

### Highlights der Wohnung

- 3 Zimmer
- Dachterrasse
- attraktives Renditeobjekt
- Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe
- € **13.974,48** Mieteinnahmen p.a.



- **Rendite** von 3,22%
- **Inkl. überdachter Stellplatz**

***Nutzen Sie die Chance, in dieses renditestarke Objekt zu investieren, das Ihnen nicht nur eine solide Einkommensquelle bietet, sondern auch ein Zuhause für zufriedene Mieter schafft. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen!***

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <400m

Apotheke <750m

Klinik <3.200m

Krankenhaus <3.900m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <825m

Kindergarten <250m

Universität <1.550m  
Höhere Schule <2.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <700m  
Bäckerei <925m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <800m  
Bank <800m  
Post <825m  
Polizei <1.150m

### **Verkehr**

Bus <300m  
Straßenbahn <775m  
Autobahnanschluss <1.425m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap