

**EXKLUSIVES Anlageobjekt in Puntigam | \*\*\* 4,23%  
RENDITE \*\*\***



Terrasse

**Objektnummer: 7585/19596**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzäckerweg 70a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	334.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz





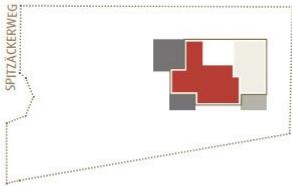


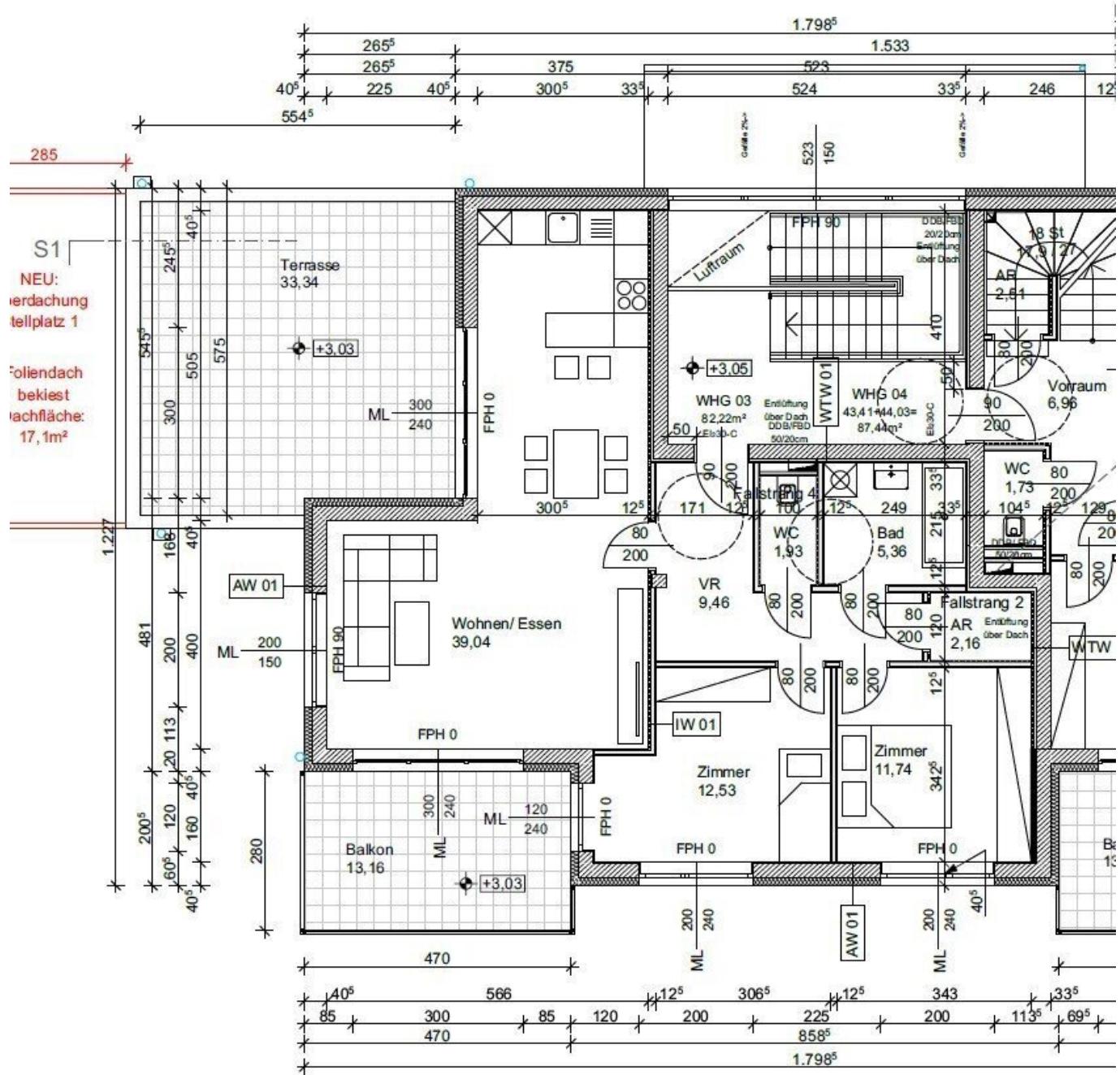


**TOP 3 /OG 1 82,27 m<sup>2</sup>**

wohnküche	39,04 m <sup>2</sup>
zimmer 1	12,53 m <sup>2</sup>
zimmer 2	11,74 m <sup>2</sup>
vorraum	9,12 m <sup>2</sup>
bad	5,56 m <sup>2</sup>
wc	2,12 m <sup>2</sup>
abstellraum	2,16 m <sup>2</sup>

terrasse	33,34 m <sup>2</sup>
balkon	13,16 m <sup>2</sup>
kellerraum	15,61 m <sup>2</sup>





## 1. Obergeschoss

# Objektbeschreibung

## \*\*\* Attraktive Renditechance in Graz - Puntigam! \*\*\*

Diese moderne Terrassenwohnung im beliebten Stadtteil Puntigam bietet Anlegern eine hervorragende Gelegenheit, in ein hochwertiges Renditeobjekt zu investieren. Die im Erstbezug befindliche, lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch zeitgemäßes Design, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Wohnqualität - ideale Voraussetzungen für eine langfristige sichere Vermietung.

Mit einer **Wohnfläche** von rund **82m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf **3 Zimmer**, Wohn- Essbereich mit **moderner Küche** sowie Zugang zu einer **großzügigen Südwestterrasse** und einem **zusätzlichen Balkon**, erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an komfortables Wohnen. Hochwertige Ausstattungselemente wie Fußbodenheizung, edle Fliesen und stilvolle Materialien schaffen ein ansprechendes Wohnumbiente, das auch anspruchsvolle Mieter begeistert. Ein Carport-Stellplatz runden das Angebot ab.

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:

- Riesige Terrasse und extra Balkon
- 39m<sup>2</sup> Großes Wohnzimmer
- Carportstellplatz inbegriffen
- **sofortige Mieteinnahmen € 1.176,36 NETTO p.m.**
- **Mieteinnahmen** von € 14.116,32 p.a.

- **Rendite von 4,23%**
- 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***

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <350m  
 Apotheke <1.225m  
 Klinik <4.975m  
 Krankenhaus <2.175m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <550m  
 Kindergarten <550m  
 Universität <4.950m  
 Höhere Schule <5.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m  
 Bäckerei <1.250m  
 Einkaufszentrum <1.075m

**Sonstige**

Geldautomat <700m

Bank <700m

Post <1.275m

Polizei <1.700m

**Verkehr**

Bus <375m

Straßenbahn <1.325m

Autobahnanschluss <1.275m

Bahnhof <1.400m

Flughafen <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap