

## **TOPINVEST,, Zinshaus mit Bauland.**



**Objektnummer: 5516/578**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Nestelbach bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	472,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	658,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	19
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	989.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Zinshaus Vermietet plus Bauland

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Regina Genser**

***für  
Anleger & Investoren***






2.081m<sup>2</sup> Bauland mit einer Baudichte von 0,2-1.0


**Digitaler Atlas Steiermark**  
Luftkaster

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



 © GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Übersicht  
Ersteller\*in: R. Genser  
Karte erstellt am: 19.10.2025

0 M 1:500 25 m 





**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung



**bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit**

## Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Geldanlage - Zinshaus mit weiterem Bauland | 8302 Nestelbach bei Graz

Obj.Nr.: 5516/578

Grundfläche: 2.081 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 472,45 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 658,70 m<sup>2</sup>

5 Wohneinheiten, 4 Garagen, 5 Parkplätze, Zentralheizung, Baujahr 1970, letzte Sanierung 2019

### MUSTERBERECHNUNG:

Kaufpreis 1.180.000,- | Kaufnebenkosten 118.000,-\* = Gesamtprojektkosten 1.298.700,- | Eigenmittel 450.000,-

Finanzierung (Auszahlungsbetrag) 848.000,-



**Laufzeit**  
25 Jahre

**Zinssatz fix**  
10 Jahre

**Mtl. Fixzinsrate ab**  
EUR 4.454,-

In der Rate sind alle Finanzierungsnebenkosten eingerechnet. Kondition und Rahmenbedingungen abhängig von Prüfung der Bonität, Belehnungsgrenze, Alter und Laufzeit! Gesamtbelastung EUR 1.336.200,-; Effektivverzinsung 3,85 % (Kosten können sich noch um die Pfandrechtsgebühren reduzieren)



**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl  
Teamleiter  
Wohnwertspezialist  
Büro Musterhauspark  
Weblinger Gürtel 33  
8054 Graz



Mobil +43 (0)676 911 69 79  
wolfgang.fesl@realfinanz.at



## Objektbeschreibung

**Geldanlage für Sparer und Investoren.**

**Zinshausanlage mit erweiterbarer Anbaumöglichkeit. 2.081m<sup>2</sup> Bauland im Ortsgebiet** mit einer **hohen Baudichte bis 1.0** ist noch **nicht ausgeschöpft** und bietet somit viele **Möglichkeiten zur Projektierung.**

Aktuell sind **5 Wohneinheiten** vorhanden und befristet vermietet. Die **658m<sup>2</sup> Nutzfläche** verteilen sich auf 5 Wohneinheiten, **4 Garagen** und einer Scheune.

Die **Wohnungen sind alle neuwertig** und gut vermietbar. Sie können hier auch selbst wohnen und arbeiten.

Diese Wohnanlage hat **genügend Eingänge** um sich ein individuelles Reich zu schaffen. Die Ausrichtung des Gebäudes ist **Ost - West** und bieten einen schönen **Ausblick mit Abendsonne**. Es gibt 4 Garagen und aktuell **5 Parkplätze**.

*Weitere Angebote sowie Bilder und Videos zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage.*

Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap