

**\*\*\* TOP vermietetes ANLAGENOBJEKT - Ärztepraxis \*\*\*\***  
**mit 5,34 % Rendite !!!**



Hausansicht außen

**Objektnummer: 7585/19700**

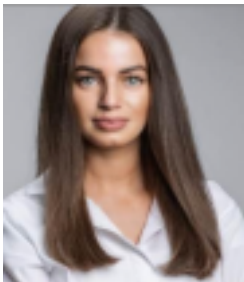
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	84,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	249.800,00 €
Betriebskosten:	354,87 €
Heizkosten:	89,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

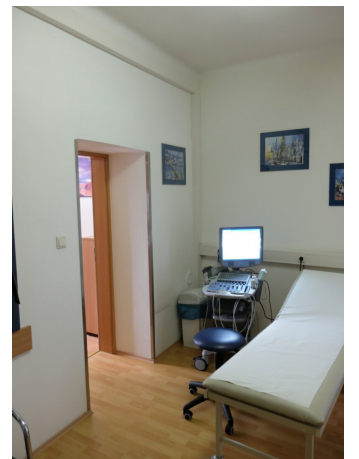
## Ihr Ansprechpartner

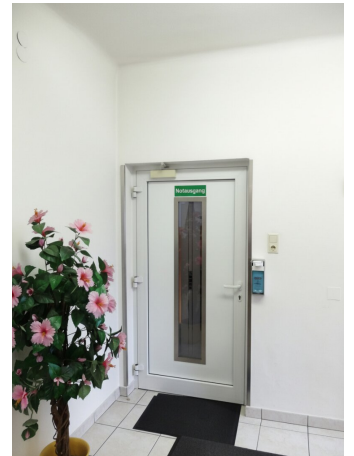


**Beate Budai**

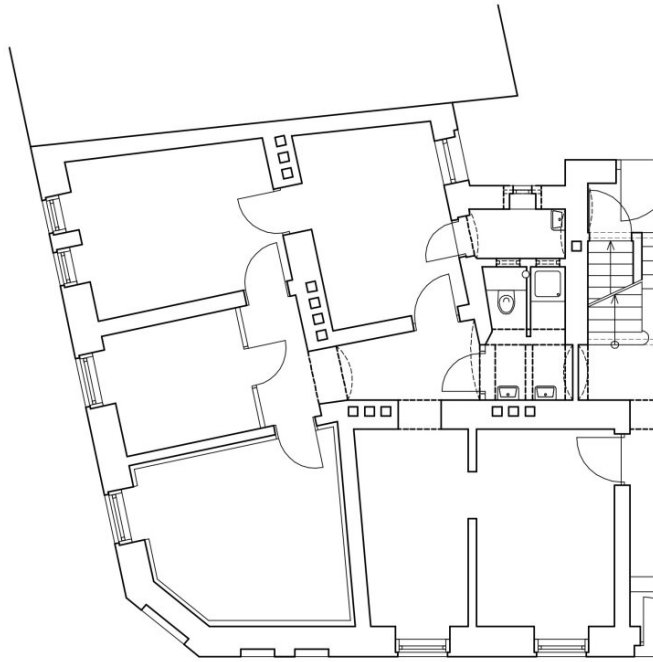
ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902









## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt ein **attraktives Anlagenobjekt** in gefragter Grazer Lage. Das Objekt ist an eine **Arztpraxis** langfristig **vermietet** und stellt damit eine äußerst **interessante Kapitalanlage** dar. Das Objekt stellt eine interessante Kapitalanlage mit stabilen und planbaren Mieteinnahmen dar und eignet sich ideal für Anleger, die Wert auf eine nachhaltige und risikoarme Investition legen.

Die Praxis verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit großzügigem Empfangsbereich, mehreren Behandlungsräumen, Wartebereich sowie entsprechenden Nebenräumen. Die Räumlichkeiten sind gepflegt und den Anforderungen eines modernen Praxisbetriebs entsprechend ausgestattet. Die durchdachte Gestaltung ermöglicht einen effizienten Arbeitsablauf und bietet sowohl Patienten als auch dem Praxisteam eine angenehme Atmosphäre. Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist das langfristig bestehende Mietverhältnis mit einer etablierten Arztpraxis, wodurch eine kontinuierliche Einnahmesituation gewährleistet wird. Medizinische Einrichtungen gelten als besonders stabile Mieter, da sie in der Regel langfristig an ihren Standort gebunden sind.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Liegenschaft ist die hervorragende infrastrukturelle Lage. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sind fußläufig erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Anbindung an das Grazer Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dadurch ist eine optimale Versorgung für Patienten sowie eine hohe Standortattraktivität gegeben.

Dank der Kombination aus solider Vermietung, gefragter Nutzung und guter Lage bietet dieses Objekt eine **zukunftssichere Investitionsmöglichkeit** mit stabilem Ertragspotenzial. Die Immobilie eignet sich sowohl für erfahrene Kapitalanleger als auch für Investoren, die ihr Portfolio um eine wertbeständige Gewerbeimmobilie erweitern möchten. Die aktuelle monatliche **Nettomiete beträgt € 1.111,-**

### Highlights der Praxis

- **langfristig** an eine Arztpraxis **vermietet**
- **sofortige Mieteinnahmen von € 1.111,-**
- **Rendite** von **5,34%**

- Top Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- allgemeiner gepflegter Zustand
- zukunftssichere Investitionsmöglichkeit

***Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter +43 66488221902 !***

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap