# 116 m² Familienwohnung mit 5 Zimmern – perfekt für Familien oder als Kapitalanlage !!!



Gemeinschaftsgarten

**Objektnummer: 7585/19659**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kirchweg 4 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8141 Premstätten |
| **Baujahr:** | 1912 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 116,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 110,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,82 |
| **Kaufpreis:** | 232.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 82,38 € |
| **Heizkosten:** | 49,50 € |
| **USt.:** | 18,14 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36

8

H

G
V







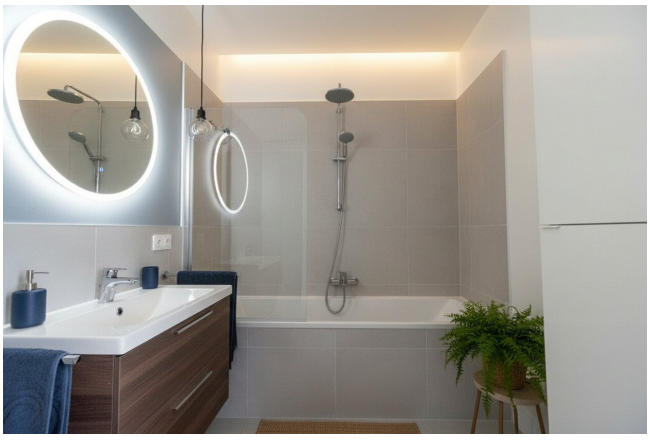


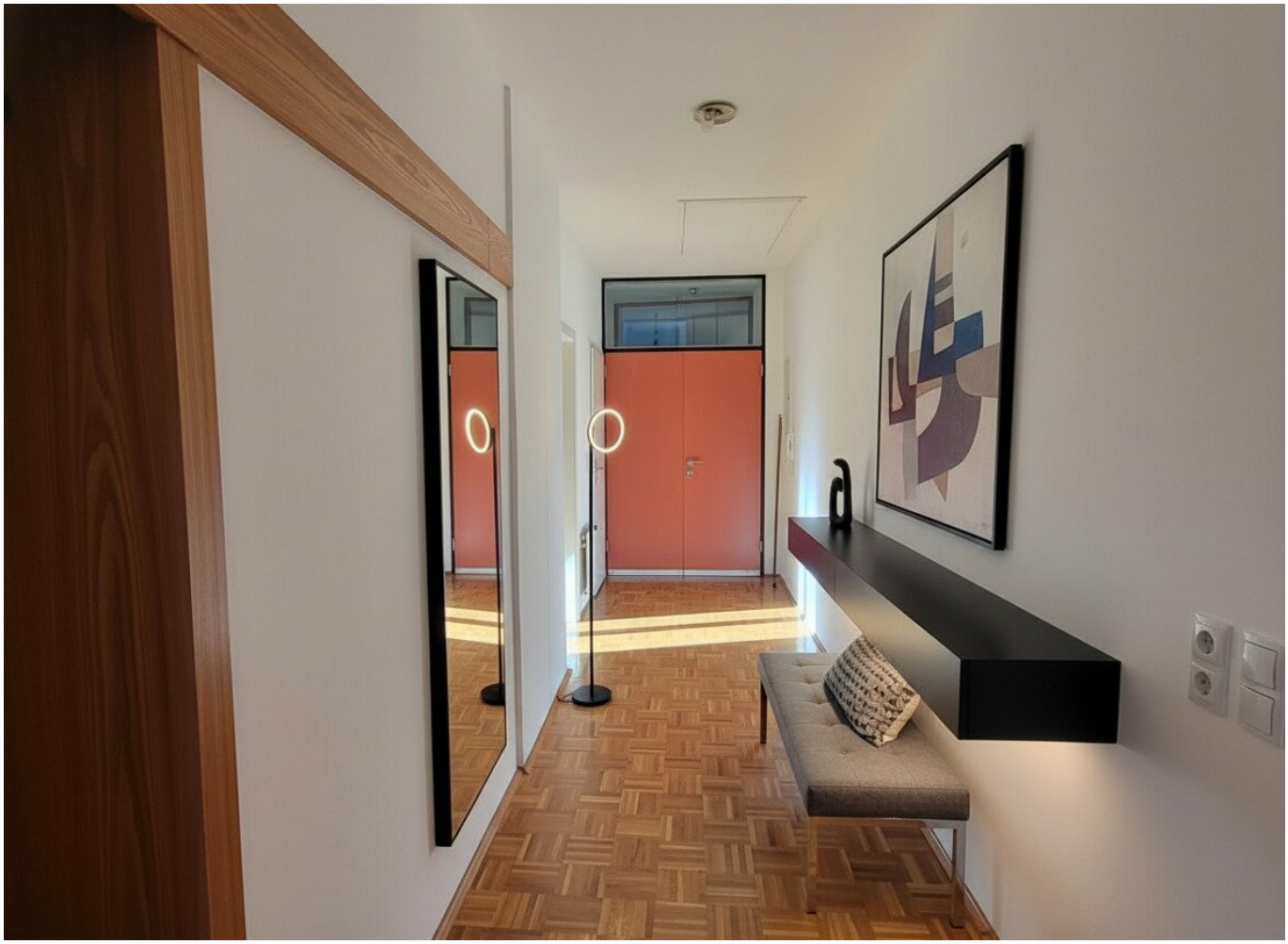








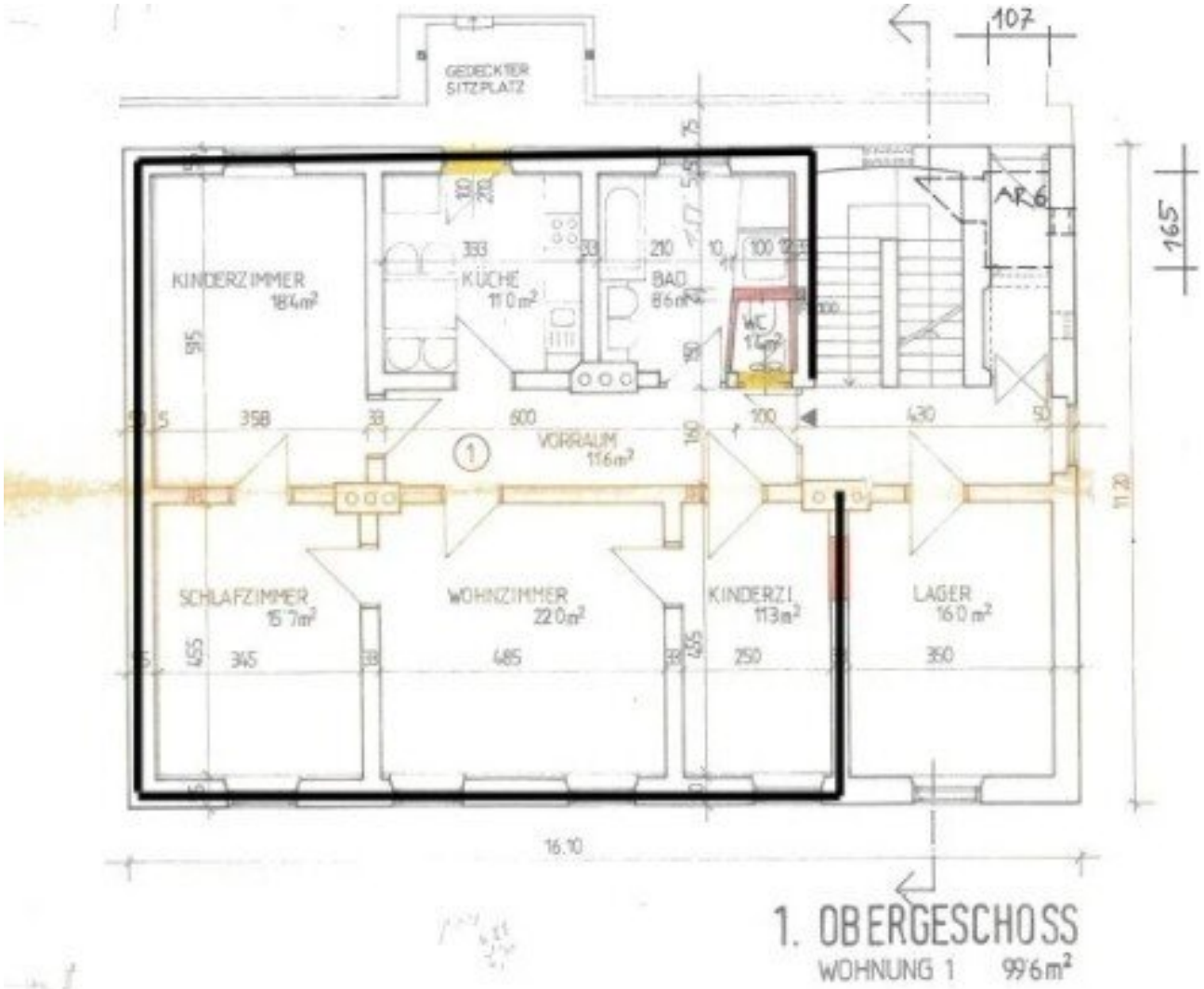













# 1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 1 99.6m²

# Objektbeschreibung

***** Ihr perfektes Weihnachtsgeschenk - Anleger oder auch als Eigennutzer möglich! *****

Diese charmante Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines modernisierten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf **116 m²** besonders viel Platz zum Wohlfühlen. Mit **5 gut geschnittenen Zimmern** haben Sie zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung: gemütliches **Schlafzimmer**, inspirierendes **Arbeitszimmer**, separate **Kinderzimmer** oder ein einladendes **Gästezimmer** – hier ist alles möglich. Die durchdachte Raumaufteilung und die hohe Wohnqualität schaffen ideale Voraussetzungen für eine langfristige, sichere Vermietung.

Auch die Lage der Wohnung ist ein großer Pluspunkt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind bequem erreichbar und sorgen für eine optimale Versorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – ein nahegelegener Bus bringt Sie schnell und unkompliziert an Ihre Ziele.

Die Umgebung punktet insgesamt mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sowohl die Innenstadt als auch Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar – ein starkes Argument für **stabile Mieterträge**.

**Highlights der Wohnung:**

- durchdachte Raumaufteilung
- **sofortige Mieteinnahmen € 741,07 NETTO p.m.**
- **Mieteinnahmen von € 8.892,84 - p.a.**
- **Rendite von 3,48%**

- 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!***

***!!! Bitte beachten - da die Wohnung vermietet ist, handelt es sich hierbei um Beispielfotos einer anderen Wohnung im Haus !!!***

***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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <625m
Apotheke <250m
Krankenhaus <7.975m

**Kinder & Schulen**
Schule <375m
Kindergarten <2.275m

**Nahversorgung**
Supermarkt <300m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <5.100m

**Sonstige**
Bank <475m
Geldautomat <475m
Polizei <725m
Post <775m

**Verkehr**

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.225m
Straßenbahn <7.350m
Bahnhof <1.525m
Flughafen <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap