

TOP Anlageobjekt in Feldkirchen bei Graz! Modernes Wohn- und Ordinationshaus mit Zahnarztpraxis im Erdgeschoss und großzügiger Mietwohnung im Obergeschoss!



Objektnummer: 295583

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Seeparkgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	476,00 m²
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

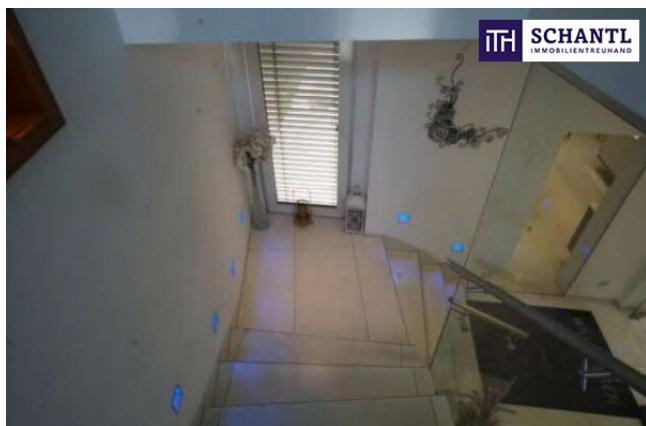














**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen
im Überblick:**

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at




3D Grundriss


35 Plattformen


Social Media


Home Staging


Wohnungs- und
Hausvideos


Infrastrukturbericht


Top Fotos


Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

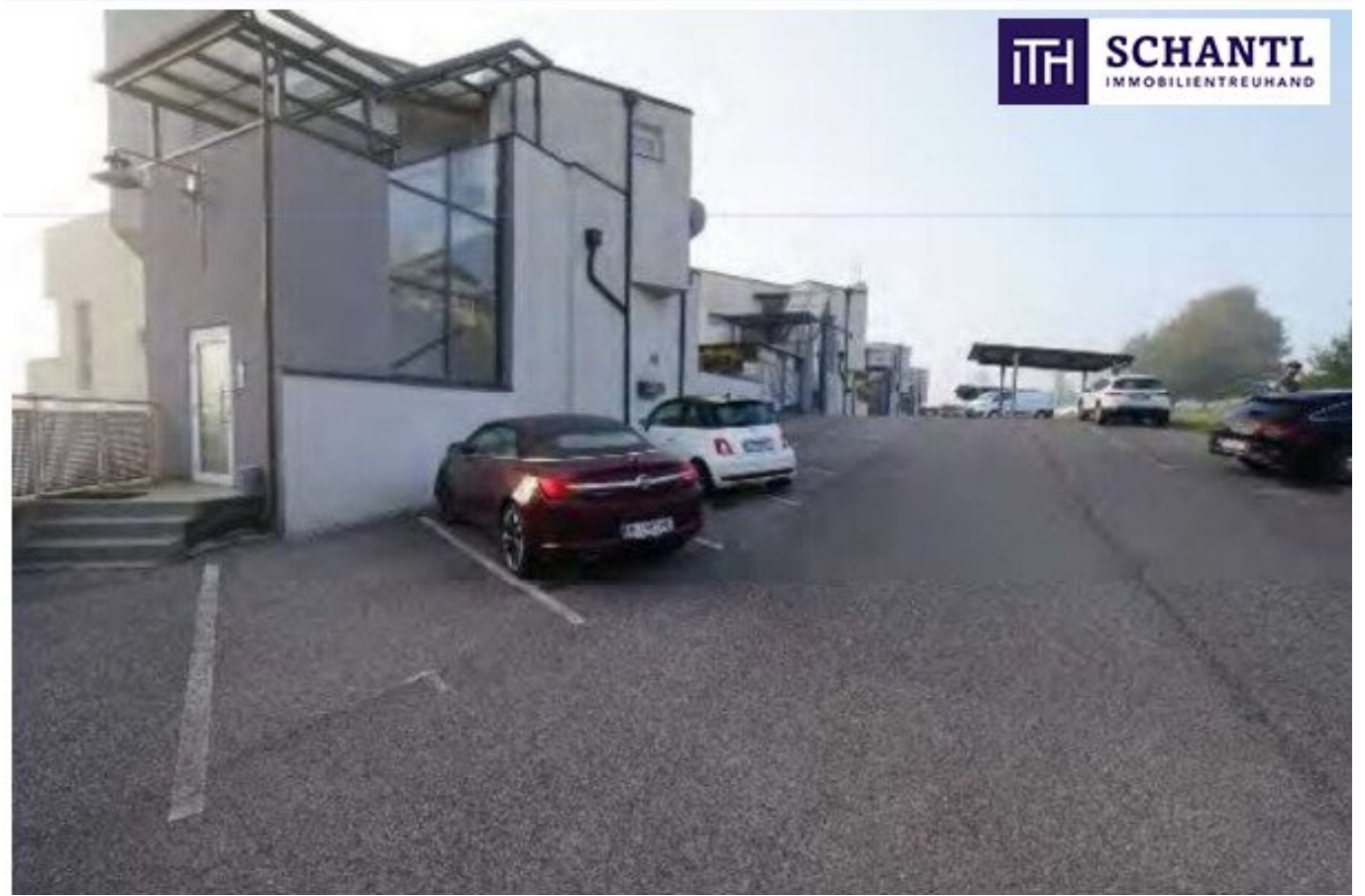
Find My Home.at
**QUALITÄT'S
MAKLER**

FOLGEN SIE UNS AUF   

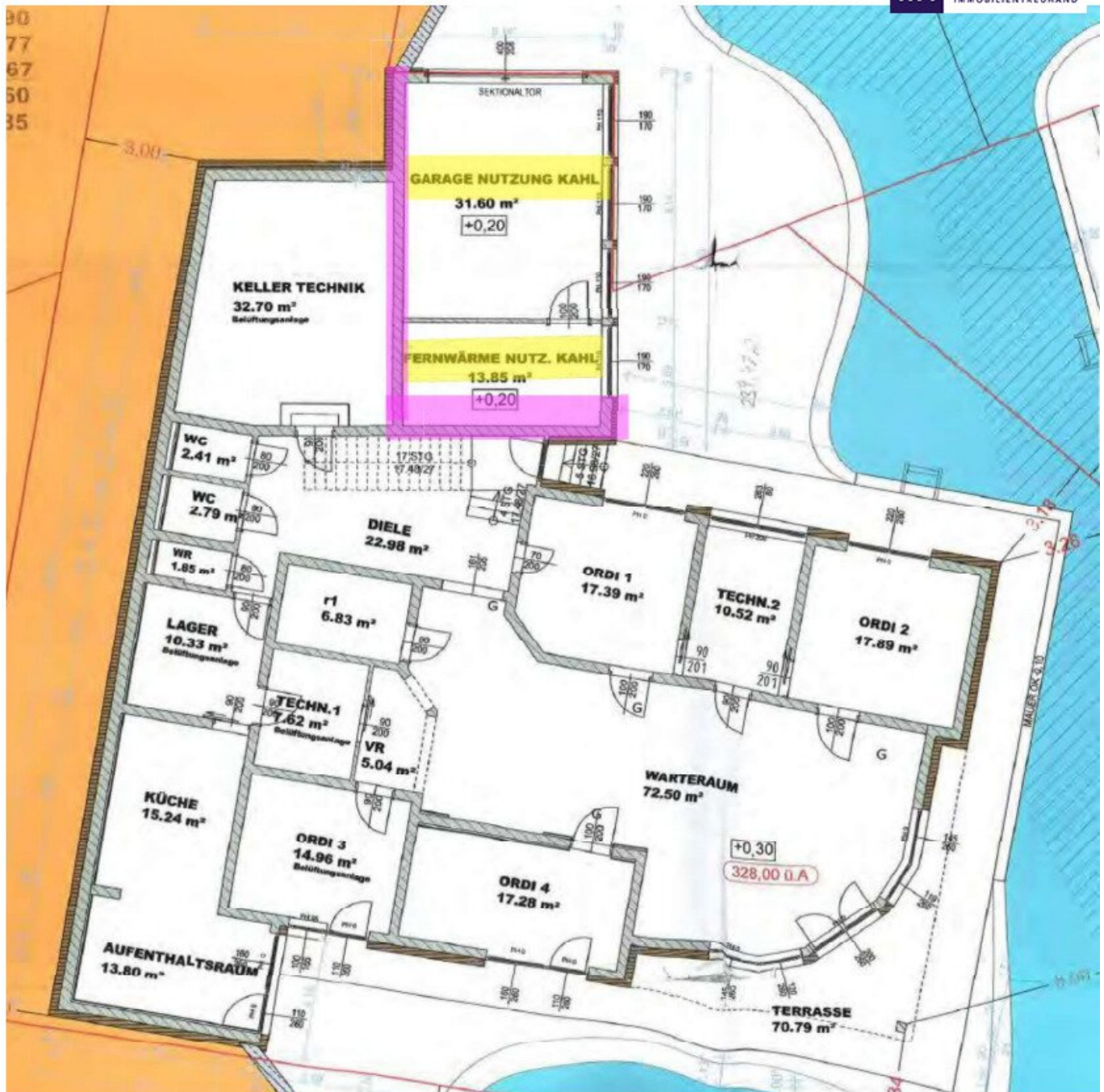
WWW.SCHANTL-ITH.AT



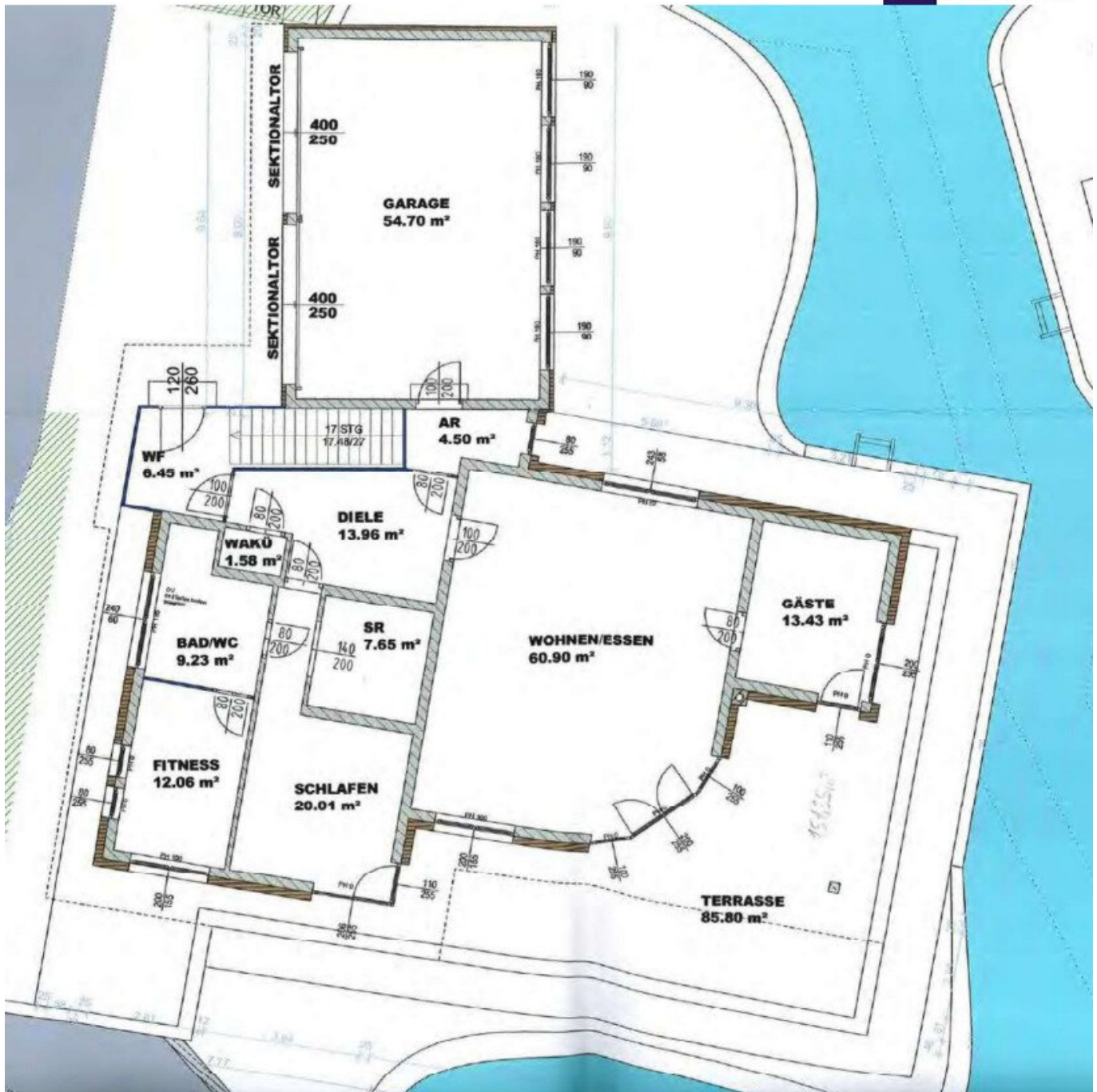




Erdgeschoss Praxis:



Obergeschoss Wohnung:

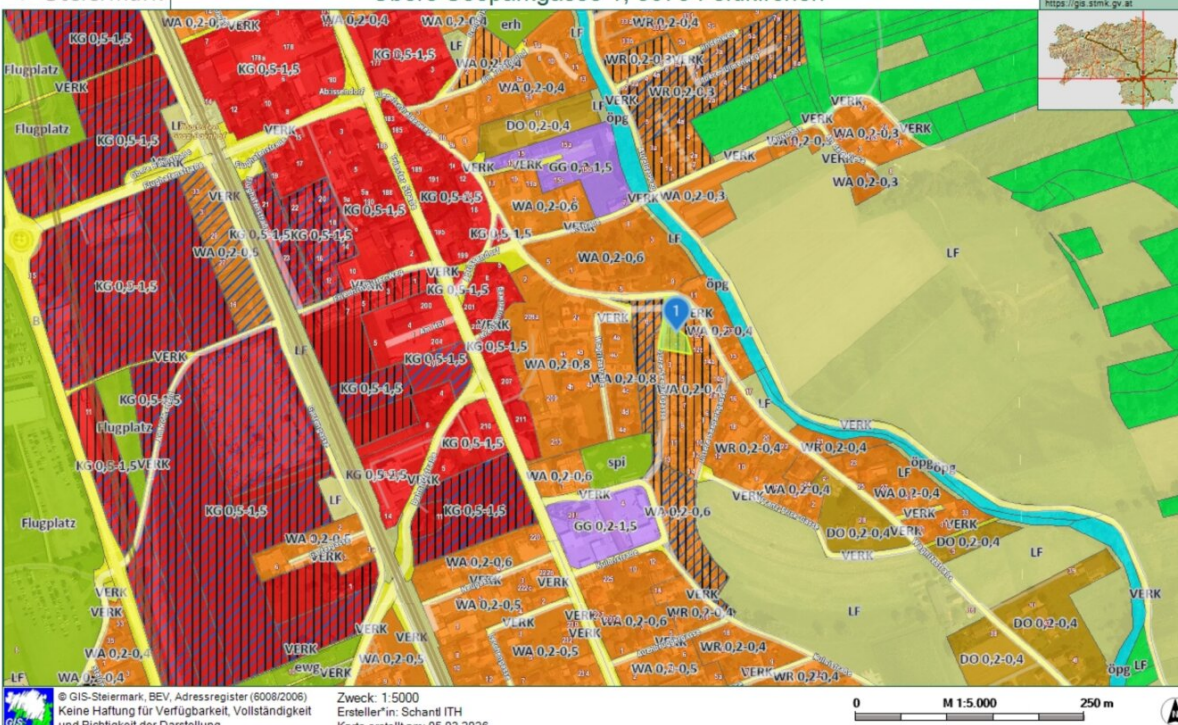


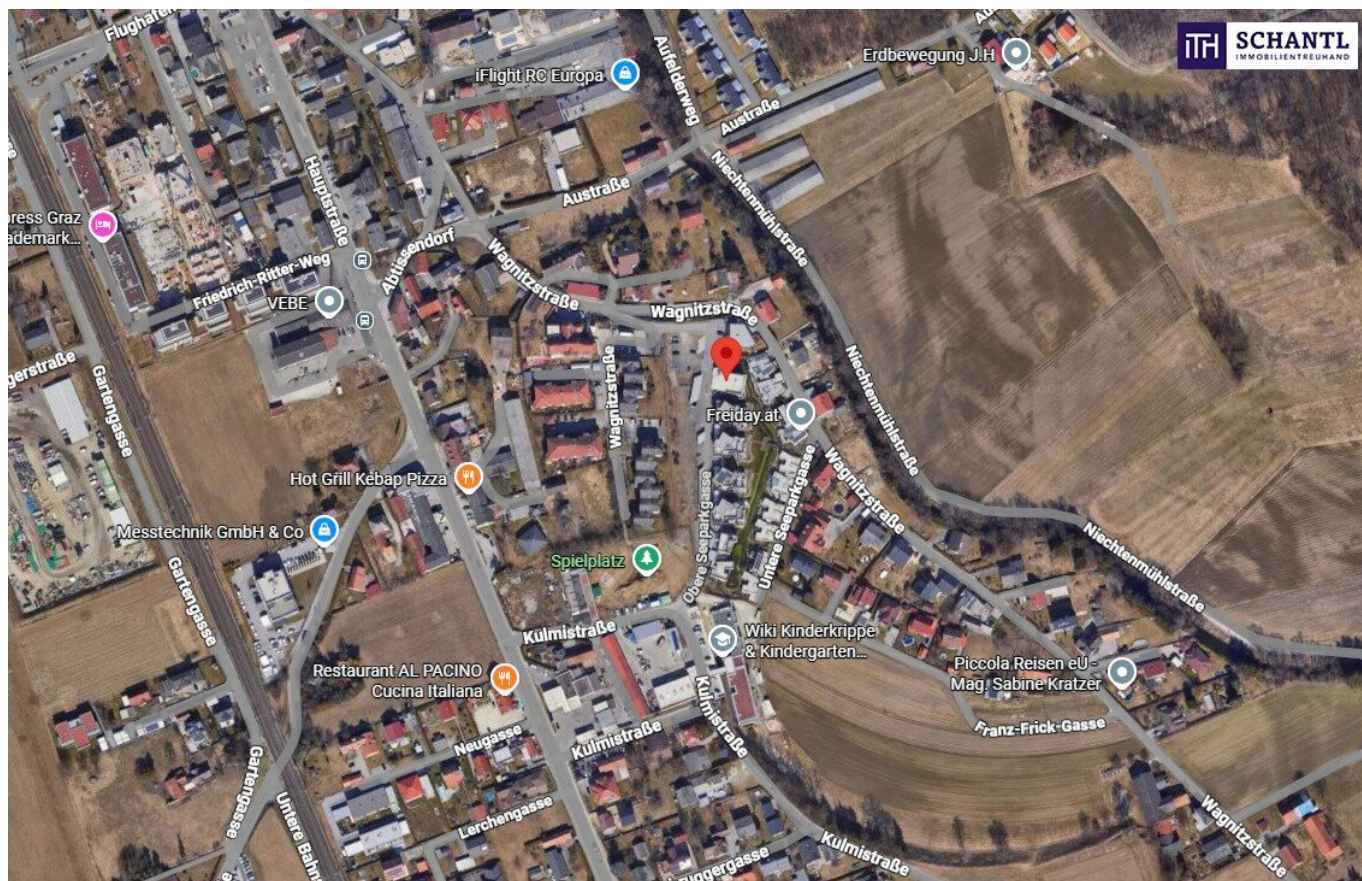


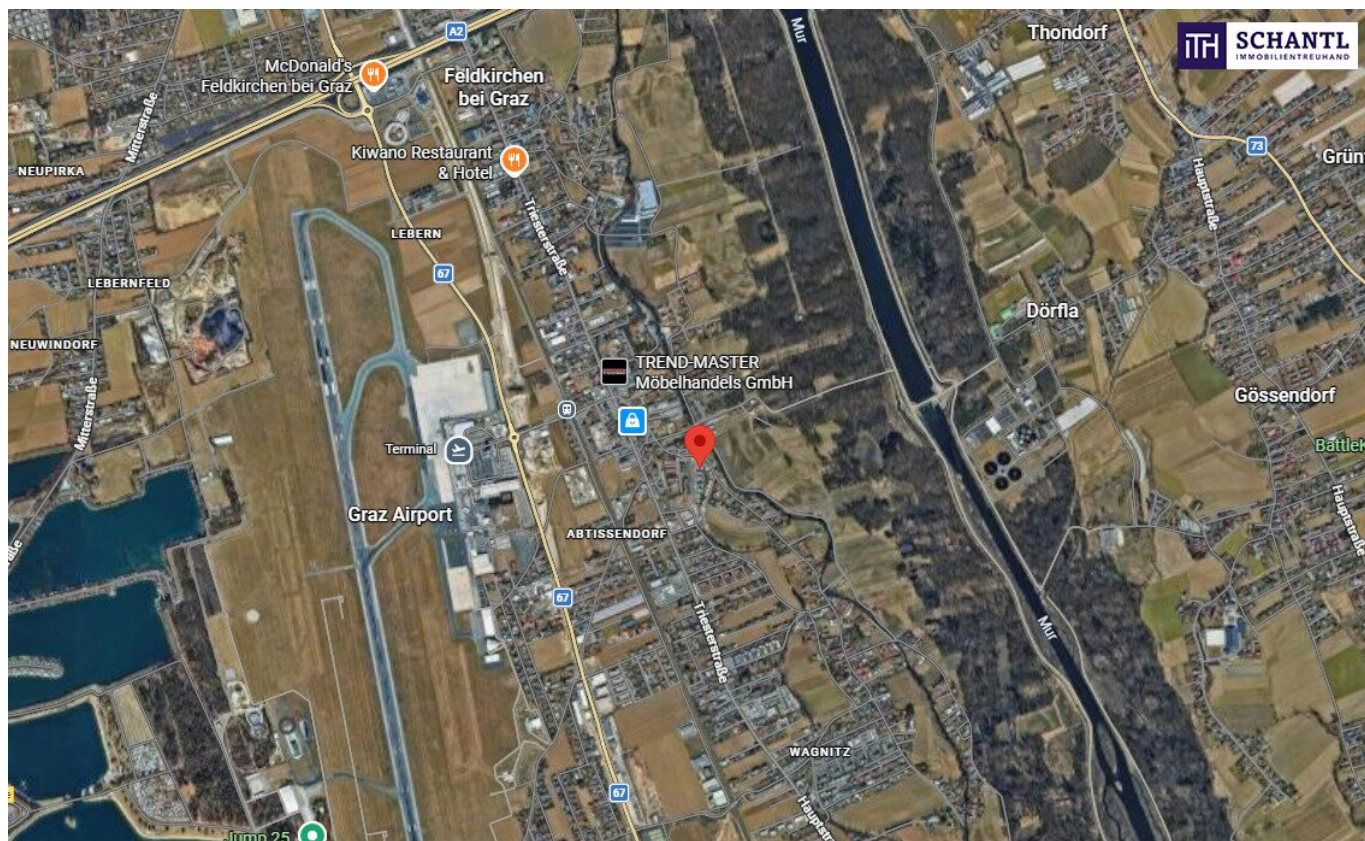
Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Obere Seeparkgasse 1, 8073 Feldkirchen

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







Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENREHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

TOP Anlageobjekt in Feldkirchen bei Graz! Modernes Wohn- und Ordinationshaus mit Zahnarztpraxis im Erdgeschoss und großzügiger Mietwohnung im Obergeschoss!

In einer begehrten Wohnlage von Feldkirchen bei Graz befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft, die Wohnen und Arbeiten ideal verbindet. Es handelt sich um ein Gebäude, in dem sich im Erdgeschoss eine etablierte Zahnarztpraxis und im Obergeschoss eine großzügige Mietwohnung befinden. Das Grundstück bietet solide Bauqualität, moderne Gebäudetechnik und langfristig gesicherte Mieterträge.

5 Facts zur Liegenschaft

- 2. Grundstücksgröße: 986 m² mit markant abfallender Topografie
- 4. Gesamtnutzfläche: rund 476 m² (Erdgeschoss 272 m², Obergeschoss 204 m²)
- 6. Nutzung: Zahnarztpraxis im Erdgeschoss, Mietwohnung im Obergeschoss
- 8. Bauweise: Massivbau mit Stahlbetondecken, Vollwärmeschutz und Flachdach
- 10. Heizung: Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fancoils; Fernwärmeanschluss vorhanden

10 Highlights der Immobilie

- 2. Langfristige, unbefristete Mietverhältnisse für stabile Einnahmen
- 4. Voll ausgestattete Zahnarztpraxis mit mehreren Behandlungsräumen und Röntgen

6. Großzügige Mietwohnung mit Terrasse, Fitnessraum und direktem Garagenzugang
8. 3-fach verglaste Kunststoff-/Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
10. Hochwertige, massive Bauausführung für nachhaltigen Werterhalt
12. Effiziente Gebäudetechnik durch moderne Luft/Wärmepumpe am Dach
14. Terrassenflächen auf Nord-, Ost- und Südseite
16. Strukturierte Außenanlagen und befestigte Stellplätze
18. Widmung WA 0,2–0,4 im Aufschließungsgebiet – hohes Entwicklungspotenzial
20. Direkter Wohnungseingang über die Doppelgarage

Objektbeschreibung – Wohnen und Arbeiten perfekt kombiniert

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage in Feldkirchen bei Graz. Die Hanglage, die sich nach Osten öffnet, verleiht dem Gebäude eine markante architektonische Ausprägung.

Erdgeschoss – Zahnarztpraxis

Die Ordination umfasst:

- Empfangs- und Warteraum
- zwei große Ordinationsräume sowie zusätzliche Behandlungsbereiche
- Röntgenraum

- Aufenthaltsraum mit Küche
- mehrere Technik- und Lagerräume
- drei Sanitär- bzw. WC-Bereiche
- vorgelagerte Terrassen an Nord-, Ost- und Südseite

Die Oberflächen sind funktional und hochwertig gestaltet:

Feinsteinzeug in Gängen und Nassräumen, Kautschukboden in den Behandlungsräumen und Parkett in Nebenbereichen.

Obergeschoss – Mietwohnung

Die großzügige Wohnung bietet:

- offenen Wohn-/Essbereich mit Terrasse
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Gästezimmer
- Fitnessraum
- Bad/WC
- Vorraum und Abstellraum
- direkten Zugang zur Doppelgarage

Parkettböden dominieren den Wohnbereich, während Nassräume mit Feinsteinzeug ausgeführt sind. Das Raumkonzept ist hell, offen und ideal für modernes Wohnen.

Erdgeschoss – Zahnarztpraxis

- Nettomiete inkl. Parkplätzen und Einrichtung: **€ 6.611,20 pro Monat**
- Bruttovorschreibung inkl. Betriebs- und Heizkosten: **€ 8.706,08 pro Monat**
- Erhaltungspflichten liegen überwiegend beim Mieter

Obergeschoss – Mietwohnung

- Nettomiete inkl. Garage und Einrichtung: **€ 2.348,55 pro Monat**
- Bruttovorschreibung inkl. Betriebs- und Heizkosten: **€ 2.985,21 pro Monat**
- Erhaltungspflichten beim Mieter

Gesamte monatliche Mieteinnahmen

€ 8.959,75 netto pro Monat

€ 11.691,29 brutto pro Monat

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <2.250m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap