

## **Gute Lage Triesterstraße! Zinshaus mit 10 Wohnungen + Lager | 549 m<sup>2</sup> vermietet | ca. € 3.300 Netto/Monat**

1.331 m<sup>2</sup> Grundstück | Widmung KG+GG 0,5-1,0  
Bebaubare BGF: ca. 665-1.331 m<sup>2</sup> | Wohnen & Gewerbe möglich  
5% NETTO Rendite - 10 Wohnungen + Lager



**Objektnummer: 1728/187**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	549,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	563,00 €
<b>Heizkosten:</b>	1.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Drzola**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7  
8074 Grambach

T 0676 681 43 66

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





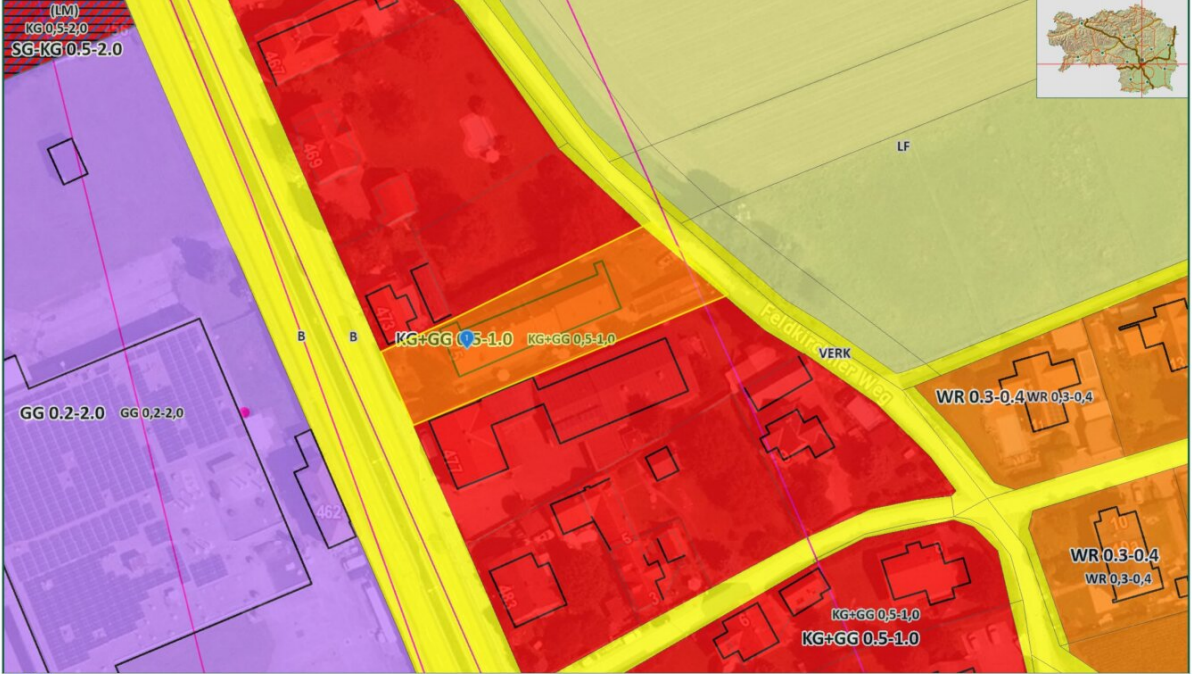


Privatgrundstück  
keine Nutzung  
sonstige Fahr- u. Zug-  
rechte vorbehalten  
Bsp. Nr. 123456









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

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 12.04.2026

0 M 1:1.000 50 m



## Objektbeschreibung

Dieses attraktive **Renditeobjekt/Zinshaus** überzeugt durch seine **sehr gute Lage an der Triesterstraße** mit optimaler Infrastruktur, stabilen Mieteinnahmen und solider Bausubstanz.

Die Liegenschaft umfasst **10 vermietete Wohnungen** mit Wohnungsgrößen von **ca. 29 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>** sowie eine **Lagerfläche mit ca. 50 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich stehen **Stellplätze** sowie **Kellerersatzboxen** zur Verfügung.

Laut Bauakt wurden in den Jahren **genehmigte Zubauten** umgesetzt, darunter ein **zweigeschossiger Zubau für Lagerzwecke** sowie eine **überdachte Terrasse**, welche baurechtlich bewilligt und benützt wurden. Das ursprüngliche Baujahr wird derzeit noch erhoben.

Das Gebäude wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet.

Es sind überwiegend **Kunststofffenster mit Doppelverglasung** verbaut, wodurch insgesamt von einem **soliden Energiewert** ausgegangen werden kann.

Die **Außenfassade wird noch gestrichen**, wobei die Farbgestaltung in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer erfolgen kann.

Der **Energieausweis wird nachgereicht**.

Die Lage bietet eine hervorragende Kombination aus **Stadtnähe und optimaler Verkehrsanbindung**.

Die **Autobahn ist in ca. 2 Minuten erreichbar**, das **Shoppingcenter Seiersberg** sowie **Feldkirchen** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Haustür**, wodurch eine sehr gute Vermietbarkeit langfristig gegeben ist.

### Objektdaten

- Objektart: Zinshaus / Renditeobjekt
- Bauweise: Ziegel massiv
- Baujahr: ca. 1920

- Kunststofffenster doppelt verglast
- Ursprüngliches Baujahr: wird noch eruiert
- Genehmigte Zubauten vorhanden (laut Bauakt)
- Wohnungen: **10 Einheiten (vermietet)**
- 1 Lagerfläche: **ca. 50 m<sup>2</sup> (vermietet)**
- Wohnungsgrößen: **ca. 29 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>**
- Vermietete Gesamtfläche: **ca. 549 m<sup>2</sup>**
- Stellplätze vorhanden
- Kellerersatzboxen vorhanden
- Außenfassade wird neu gestrichen
- Farbgestaltung nach Wunsch des Käufers möglich
- Energieausweis: wird nachgereicht

### **Mieteinnahmen / Ertrag**

- **Monatliche Brutto-Miete: € 4.859,-**
- **Betriebskosten + Heizkosten: € 1.563,-**

- **Monatlicher Netto-Mietertrag:** ca. € 3.300,-
- **Mietverträge:** überwiegend Befristet
- In die Mietverträge können bei Interesse persönlich Einsicht genommen werden.

Das Objekt eignet sich ideal als **klassisches Buy-and-Hold-Investment**, um weiterhin stabile Mieteinnahmen zu erzielen und einen nachhaltigen Ertrag zu erwirtschaften. Die Mietwohnungen präsentieren sich in einem **gepflegten Zustand**, sind **teilweise bereits renoviert** und überwiegend **mit Küchen ausgestattet**, wodurch aktuell **kein hoher Renovierungsstau** zu erwarten ist. Die Vermietung läuft dadurch **geschmeidig und stabil weiter**, was dem zukünftigen Eigentümer eine sofortige Fortführung des laufenden Betriebs ermöglicht.

Gleichzeitig bietet die Liegenschaft aufgrund ihrer Lage und Grundstückssituation auch **interessantes Entwicklungspotenzial für die Zukunft**. In einem mittelfristigen Zeitraum, beispielsweise innerhalb der nächsten Jahre, könnte – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – eine **Neuentwicklung** in Form eines **modernen Neubaus**, eines **Bauherrenmodells** oder von **Eigentumswohnungen zum Abverkauf** eine attraktive Option darstellen.

Damit vereint diese Immobilie sowohl die Vorteile eines **laufenden Renditeobjekts** als auch die Perspektive einer **langfristigen Wertsteigerung und Projektentwicklung**.

**Die Fotos der einzelnen Wohnungen sende ich Ihnen nach Erhalt Ihrer Anfrage per Link zu einem Online Ordner zu.**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage:

Christian Drzola | 0676 681 43 66

**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 vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap