Gute Lage Triesterstraße! Zinshaus mit 10 Wohnungen + Lager | 549 m² vermietet | ca. € 3.300 Netto/Monat



Objektnummer: 1728/187

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	500,00 m²
Nutzfläche:	549,00 m²
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	563,00 €
Heizkosten:	1.000,00 €

Provisionsangabe:

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
unberechtigt
geparkte Fahrzeuge












TRAUMPLATZ
IMMOBILIEN GMBH
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden)
Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?
Christian Drzola
Immobilienfachberater
c.drzola@traumplatz-immobilien.at
0676 68 14 366
Ich berate Sie gerne!
KOSTENLOS & UNVERBINDLICH
IMMOBILIEN
VERMARKTUNG &
ENTWICKLUNG
MEHR INFORMATIONEN
www.traumplatz-immobilien.at
"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."
www.traumplatz-immobilien.at

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

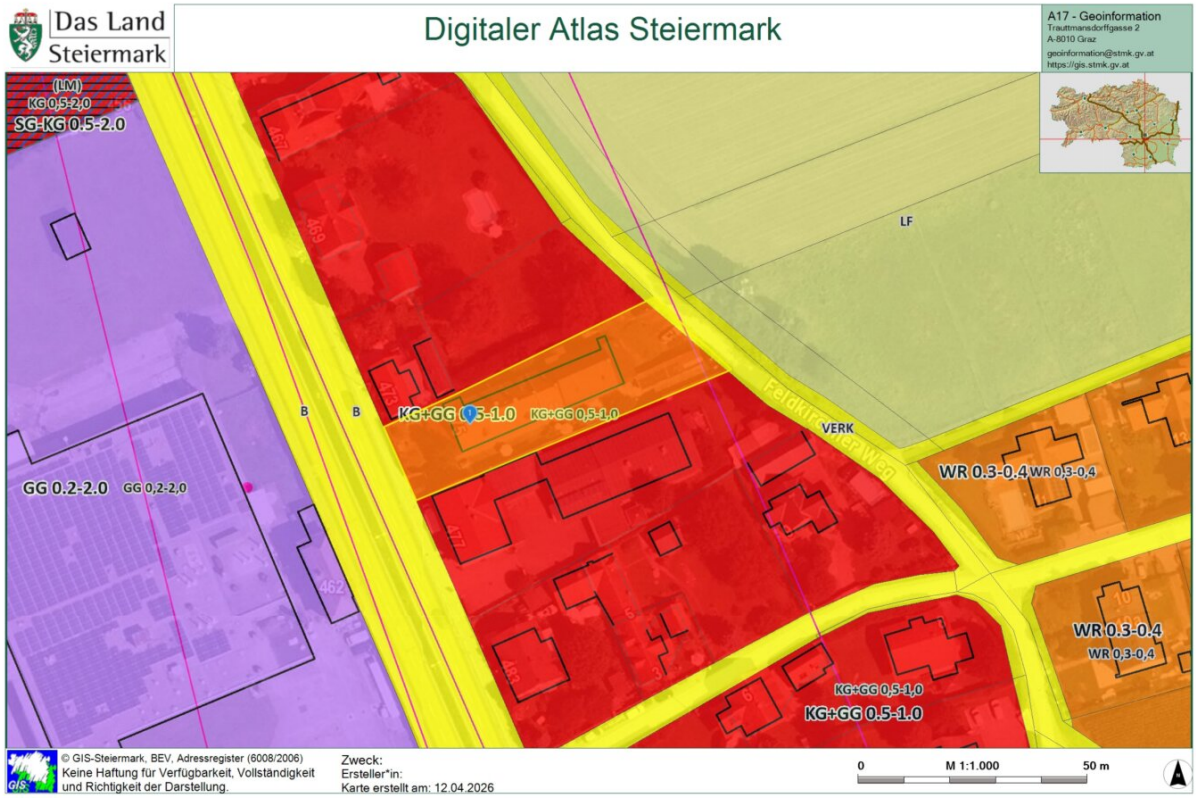
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



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

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 12.04.2026

0 M 1:1.000 50 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
(LM)
KG 0,5-2,0
SG-KG 0.5-2.0
LF
B
B
KG+GG 0,5-1,0
KG+GG 0,5-1,0
VERK
Feldkirchner Weg
WR 0.3-0.4
WR 0,3-0,4
GG 0.2-2.0
GG 0,2-2,0
WR 0.3-0.4
WR 0,3-0,4
KG+GG 0,5-1,0
KG+GG 0.5-1.0
© 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 m² bis 120 m²** sowie eine **Lagerfläche mit ca. 50 m²**. 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 m² (vermietet)**
- Wohnungsgrößen: **ca. 29 m² bis 120 m²**
- Vermietete Gesamtfläche: **ca. 549 m²**
- 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

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