

## 4,5% Rendite im Neubau! 20 Reihenhäuser nahe Leibnitz



Außenansicht

**Objektnummer: 7772/241**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8434 Tillmitsch
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	2.007,76 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	40
<b>Kaufpreis:</b>	6.100.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Nettoertrag pro Jahr bezieht sich auf die Vollvermietung.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Simon Almer

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

T +43 664 1265198









































## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **moderne Neubauanlage** in der beliebten Gemeinde **Tillmitsch**, bestehend aus **20 Reihenhäusern**, die speziell für die langfristige Vermietung konzipiert wurden. Die Liegenschaft überzeugt mit **durchdachter Planung, hochwertiger Ausführung und nachhaltiger Investitionssicherheit**.

### Eckdaten der Liegenschaft:

- **Baujahr:** 2021
- **Innenausbau & Vermietungsstart:** 2025
- **Wohnnutzfläche je Haus:** ca. 94,23 m<sup>2</sup> bis 105,89 m<sup>2</sup>
- **Jedes Haus mit eigenem Garten und Kellerersatzraum**
- **Genügend Carport-Stellplätze für alle Bewohner**
- **Beheizung über moderne Fernwärme**

Die Reihenhäuser wurden mit Fokus auf Wohnqualität errichtet – **helle Räume, funktionale Grundrisse und private Außenflächen** sorgen für hohe Mieterzufriedenheit und geringe Fluktuation.

### Vermietungsstatus:

Aktuell sind **18 von 20 Einheiten erfolgreich vermietet**. Aufgrund der **sehr guten Nachfrage** wird eine vollständige Vermietung in den kommenden Monaten erwartet.

### Wirtschaftliche Kennzahlen:

- **Kaufpreis netto:** € 6.100.000,- zzgl. Ust
- **Monatliche Nettomieteinnahmen bei Vollvermietung:** ca. € 23.081,90
- **Jährliche Nettomieteinnahmen:** ca. € 276.982,8
- **Rendite bei Vollvermietung:** ca. **4,5 % p.a.**

## **Besonderheit – Musterhaus mit Möblierung:**

In den **Exposé-Fotos** ist ein **vollmöbliertes Musterhaus** abgebildet. Dieses wurde ebenfalls vermietet:

Der Mieter bezahlt **für die nächsten fünf Jahre eine höhere Miete**, danach gehen die Möbel in sein Eigentum über und die Miete wird auf das Niveau der anderen Einheiten angepasst. Dieses Modell bietet **kurz- bis mittelfristig eine höhere Ertragskraft** für diese Einheit.

## **Highlights für Investoren:**

- **Neubauanlage mit 20 Einheiten – sofortiger Cashflow durch laufende Vermietung**
- **Nachgefragte Wohnform (Reihenhaus mit Garten & Carport)**
- **Moderne Ausstattung & solide Bauqualität**
- **Attraktive Rendite bei geringem Verwaltungsaufwand**
- **Musterhaus mit Sondermodell – möblierte Vermietung mit erhöhtem Mietzins**

Diese Liegenschaft ist die **ideale Investition für langfristig orientierte Anleger**, die auf **Wertbeständigkeit, laufende Einnahmen und geringe Instandhaltungskosten** setzen.

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap