# Moderne Anlegerwohnung mit Tiefgaragenstellplatz in zentraler Lage von Seiersberg – bereits bestens vermietet



Wohn/-Essbereich

**Objektnummer: 7314/631**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8054 Seiersberg-Pirka |
| **Baujahr:** | 2012 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,91 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,41 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,63 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 196.797,00 € |
| **Betriebskosten:** | 121,82 € |
| **Heizkosten:** | 75,00 € |
| **USt.:** | 24,18 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

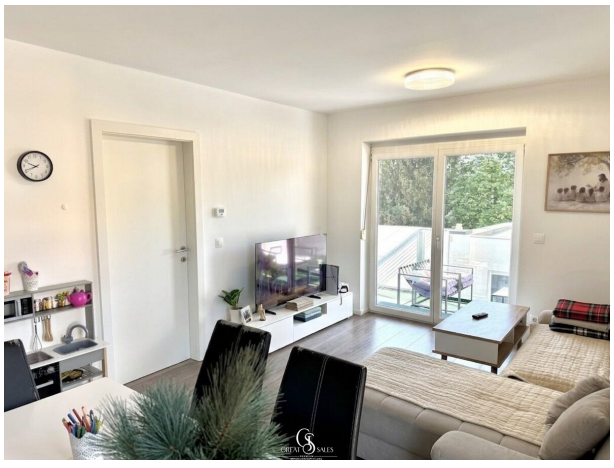
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Kothmüller**

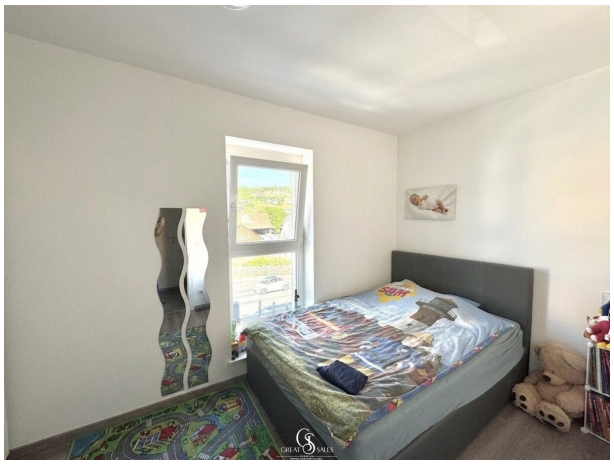
GS Great Sales Immobilien GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9





















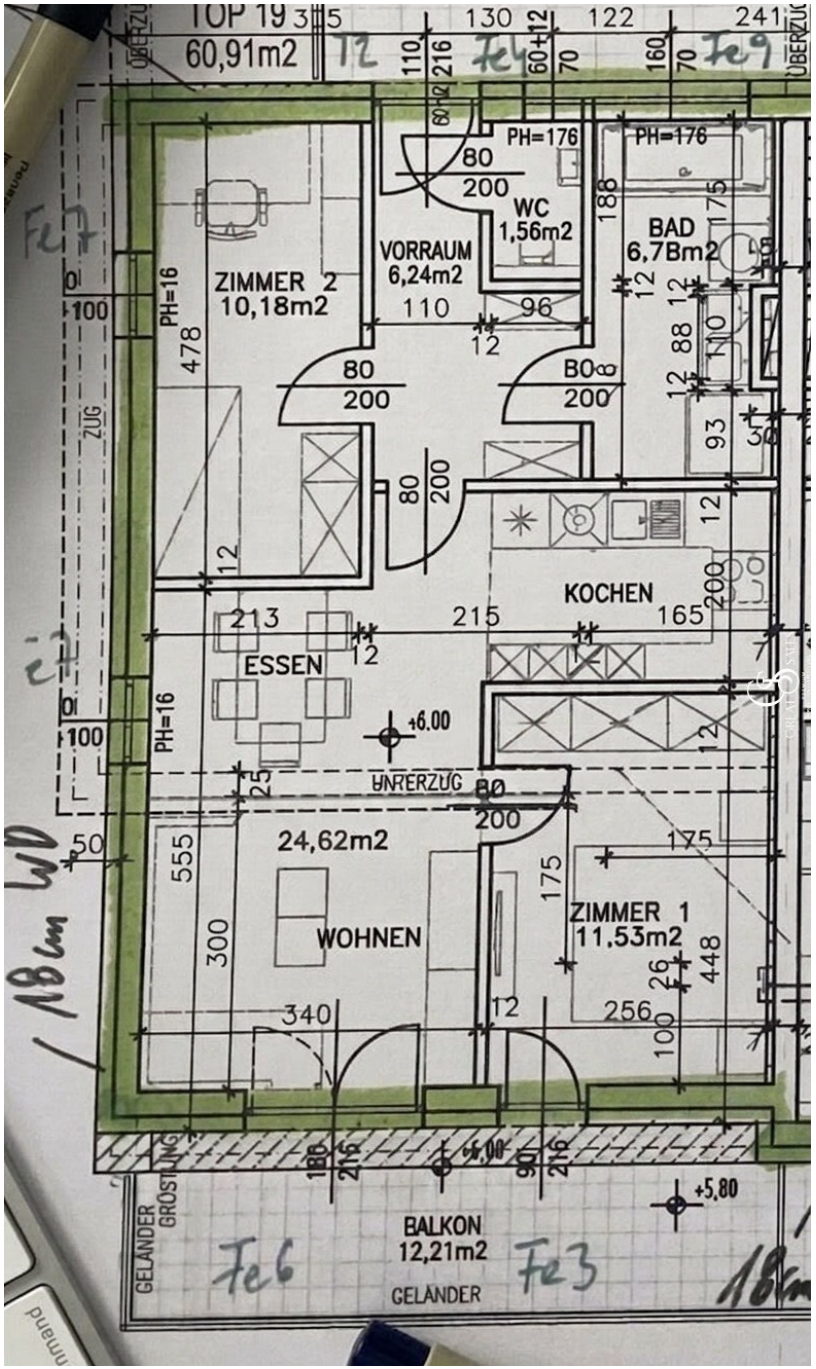







RIEGLER & PARTNER




TOP 19
60,91m2
ZIMMER 2
10,18m2
VORRAUM
6,24m2
WC
1,56m2
BAD
6,7Bm2
KOCHEN
ESSEN
WOHNEN
24,62m2
ZIMMER 1
11,53m2
BALKON
12,21m2
GELÄNDER
PH=176
PH=16
UNTERZUG
ÜBERZUG
+6.00
+5,90
+5,80

# Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Anlegerwohnung** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in ausgezeichneter Zentrumslage von Seiersberg. Dank der hohen Wohnqualität, der hervorragenden Infrastruktur und der anhaltend starken Mietnachfrage zählt dieser Standort zu den gefragtesten Wohnlagen im Grazer Umland.

Die im **2. Obergeschoss** gelegene Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, großzügige Fensterflächen sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der **großzügige, südlich ausgerichtete Balkon**, der ganztägig Sonne bietet und sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der beiden Schlafzimmer direkt zugänglich ist.

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Garderobe
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühlfächern
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken mit Waschtisch, Spiegel, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Separates WC mit Waschbecken und Fenster
- Südseitiger Balkon

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine **Fußbodenheizung** mit digitaler Einzelraumregelung und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. In den Wohnräumen wurden Laminatböden verlegt, Badezimmer und WC sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** als eigenes Wohnungseigentumsobjekt sind der Wohnung zugeordnet und bereits im Kaufpreis enthalten.

## Attraktive Kapitalanlage

Die Wohnung wird **ausschließlich als Anlegerwohnung** mit einem bereits bestehenden, **befristeten Mietverhältnis bis 14.06.2028** verkauft und bietet damit sofortige Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko.

**Der Kaufgegenstand umfasst:**

- die Wohnung
- die Einbauküche
- das Kellerabteil
- einen Tiefgaragenstellplatz (Wohnungseigentum)

Die Wohnung wird als Anlegerwohnung mit einem aufrechten, befristeten Bestandsverhältnis (bis 14.06.2028) veräußert und verspricht eine sehr gute Rendite! Genauere Details erfahren Sie nach Ihrer Anfrage in unserem Expose sowie gerne in einer persönlichen Beratung.

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 <500m
Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap