

**Rendite-Highlight zum Top-Preis: 7,22 % Rendite in  
Bestlage von Feldkirchen bei Graz sichern! Modernes  
Anlageobjekt mit Zahnarztpraxis & attraktiver  
Mietwohnung**



**Objektnummer: 296485**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Seeparkgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	476,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410

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

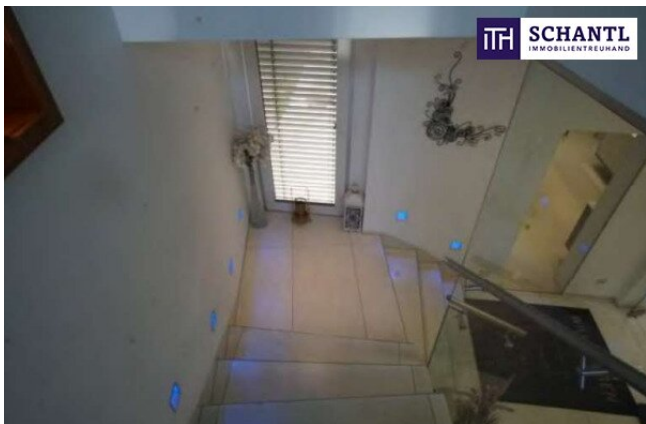














Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?

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

  
Social Media

  
Home Staging

  
Wohnungs- und  
Hauservideos

  
Infrastrukturbericht

  
Top Fotos

  
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

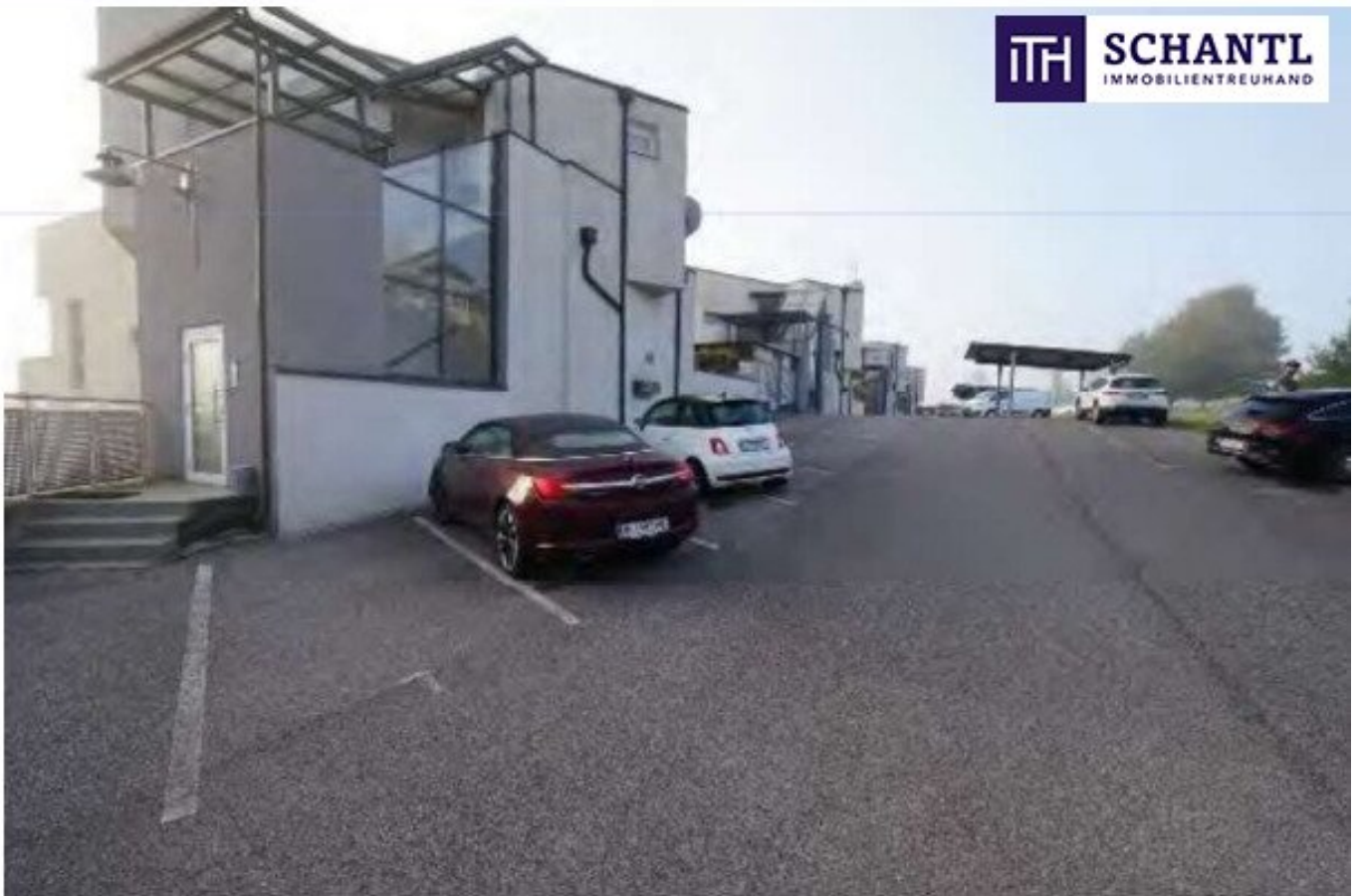




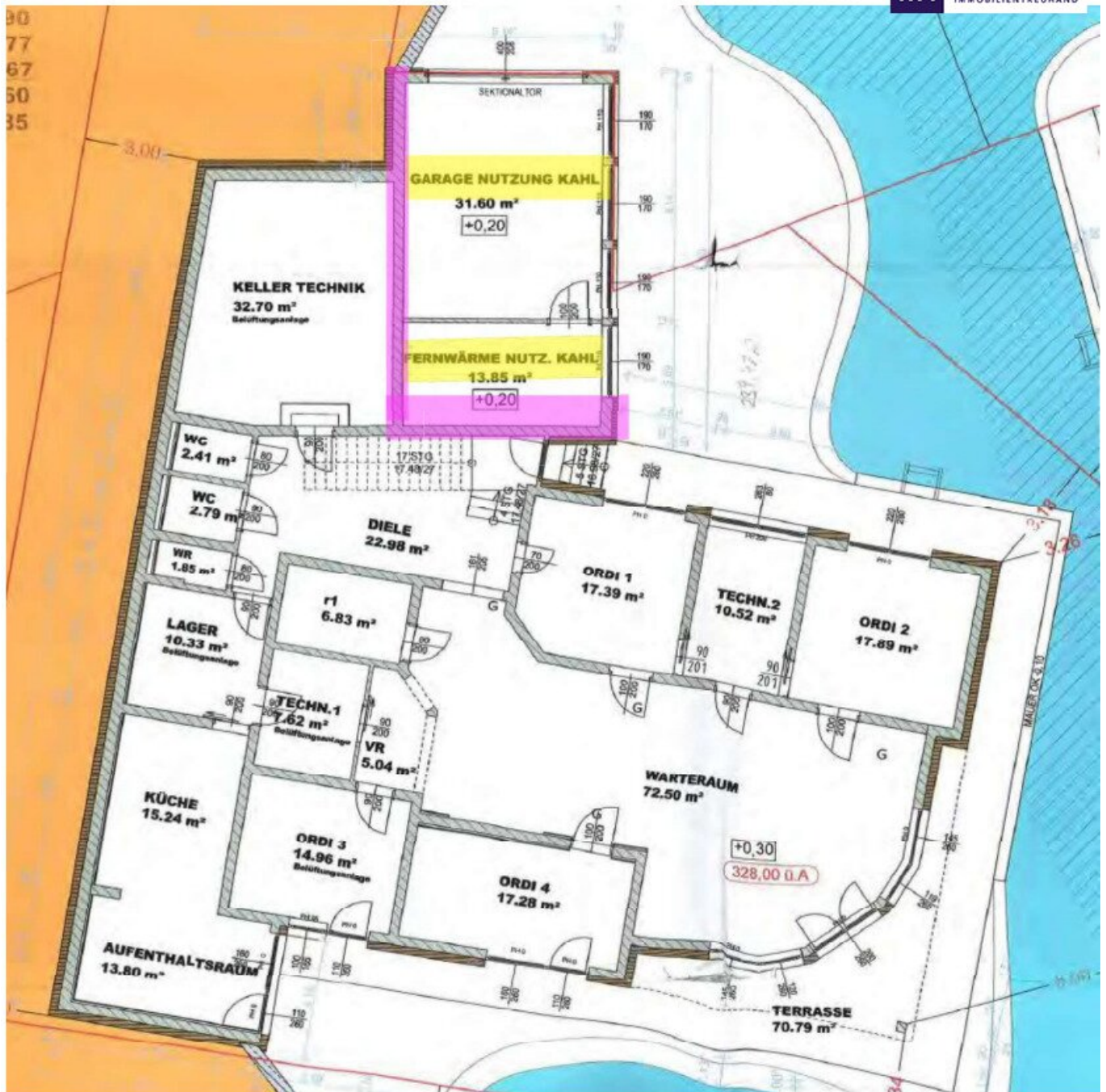
WWW.SCHANTL-ITH.AT



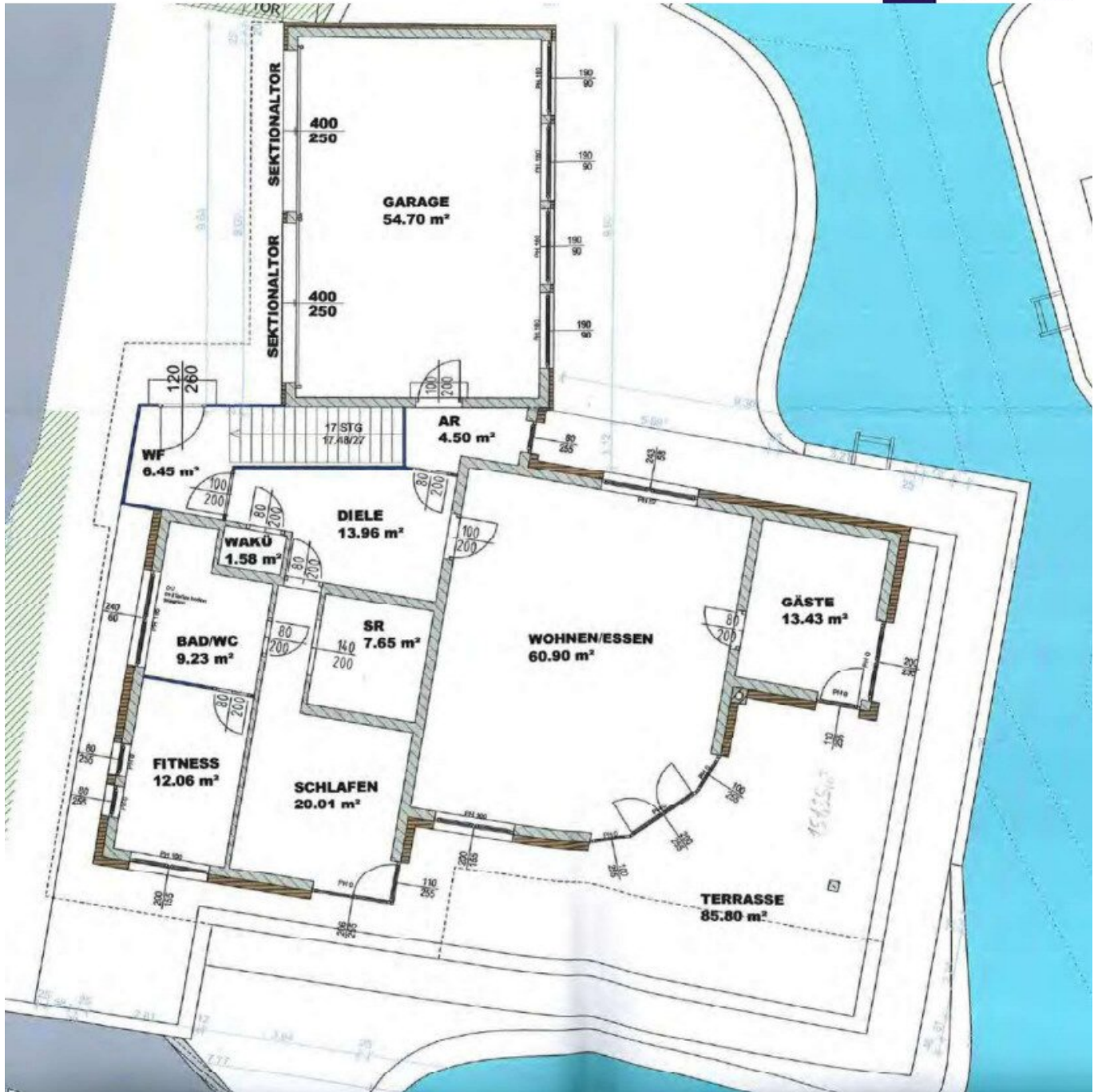




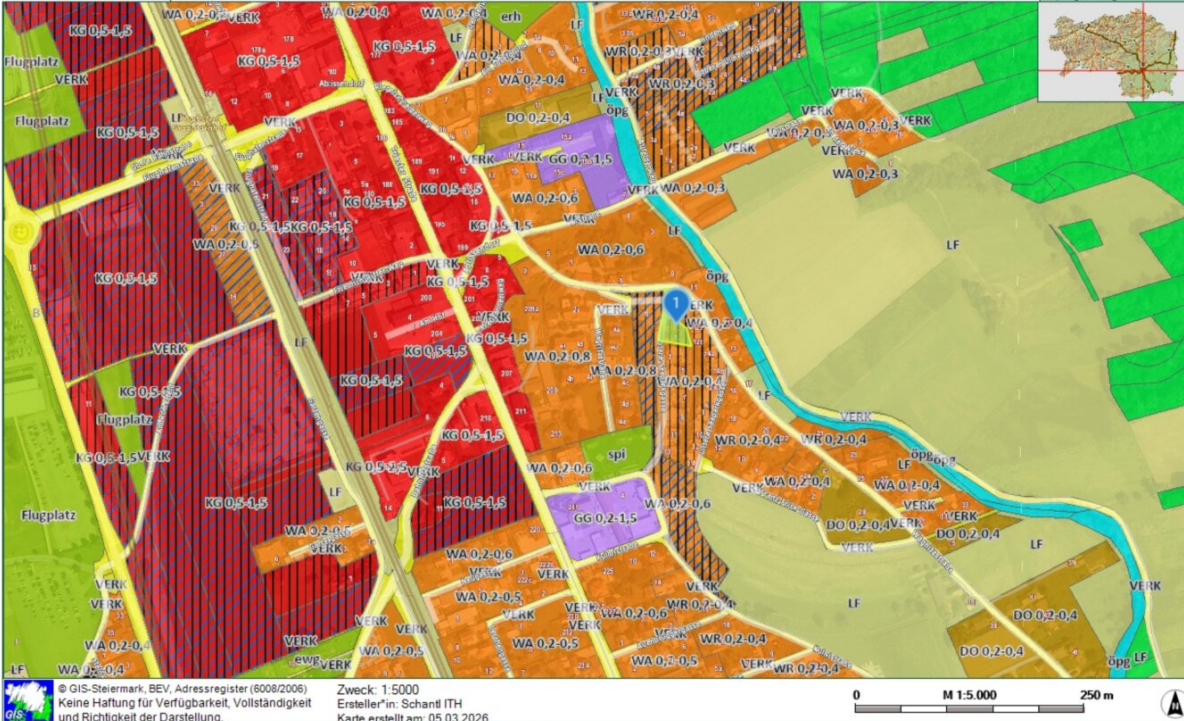
# Erdgeschoss Praxis:



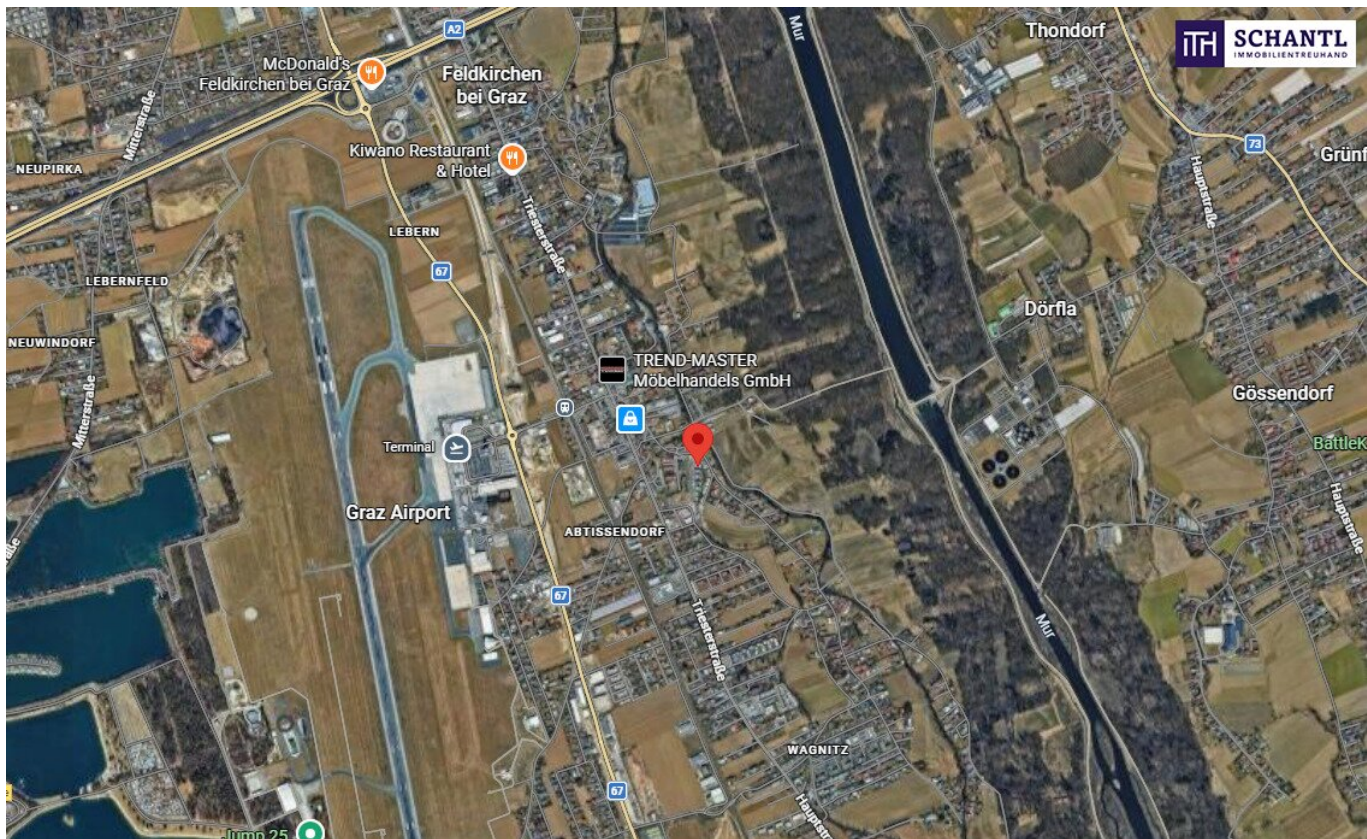
# Obergeschoss Wohnung:



**Digitaler Atlas Steiermark**  
Obere Seeparkgasse 1, 8073 Feldkirchen







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# 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

### **Rendite-Highlight zum Top-Preis: 7,22 % Rendite in Bestlage von Feldkirchen bei Graz sichern! Modernes Anlageobjekt mit Zahnarztpraxis & attraktiver Mietwohnung**

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.

#### **Facts zur Liegenschaft**

2. Grundstücksgröße: 986 m<sup>2</sup> mit markant abfallender Topografie
4. Gesamtnutzfläche: rund 476 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss 272 m<sup>2</sup>, Obergeschoss 204 m<sup>2</sup>)
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

#### **Highlights der Immobilie**

2. **Sensationelle 7,22 % Rendite!!**
4. Langfristige, unbefristete Mietverhältnisse für stabile Einnahmen

6. Voll ausgestattete Zahnarztpraxis mit mehreren Behandlungsräumen und Röntgen
8. Großzügige Mietwohnung mit Terrasse, Fitnessraum und direktem Garagenzugang
10. 3-fach verglaste Kunststoff-/Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
12. Hochwertige, massive Bauausführung für nachhaltigen Werterhalt
14. Effiziente Gebäudetechnik durch moderne Luft/Wärmepumpe am Dach
16. Terrassenflächen auf Nord-, Ost- und Südseite
18. Strukturierte Außenanlagen und befestigte Stellplätze
20. Widmung WA 0,2–0,4 im Aufschließungsgebiet – hohes Entwicklungspotenzial
22. 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](http://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