Substanzstarkes Premium-Investment in Feldkirchen bei Graz: Langfristig vermietete Zahnarztpraxis und exklusive Wohneinheit

Objektnummer: 299922

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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 m²
Terrassen:	1

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet

SCHANTL

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

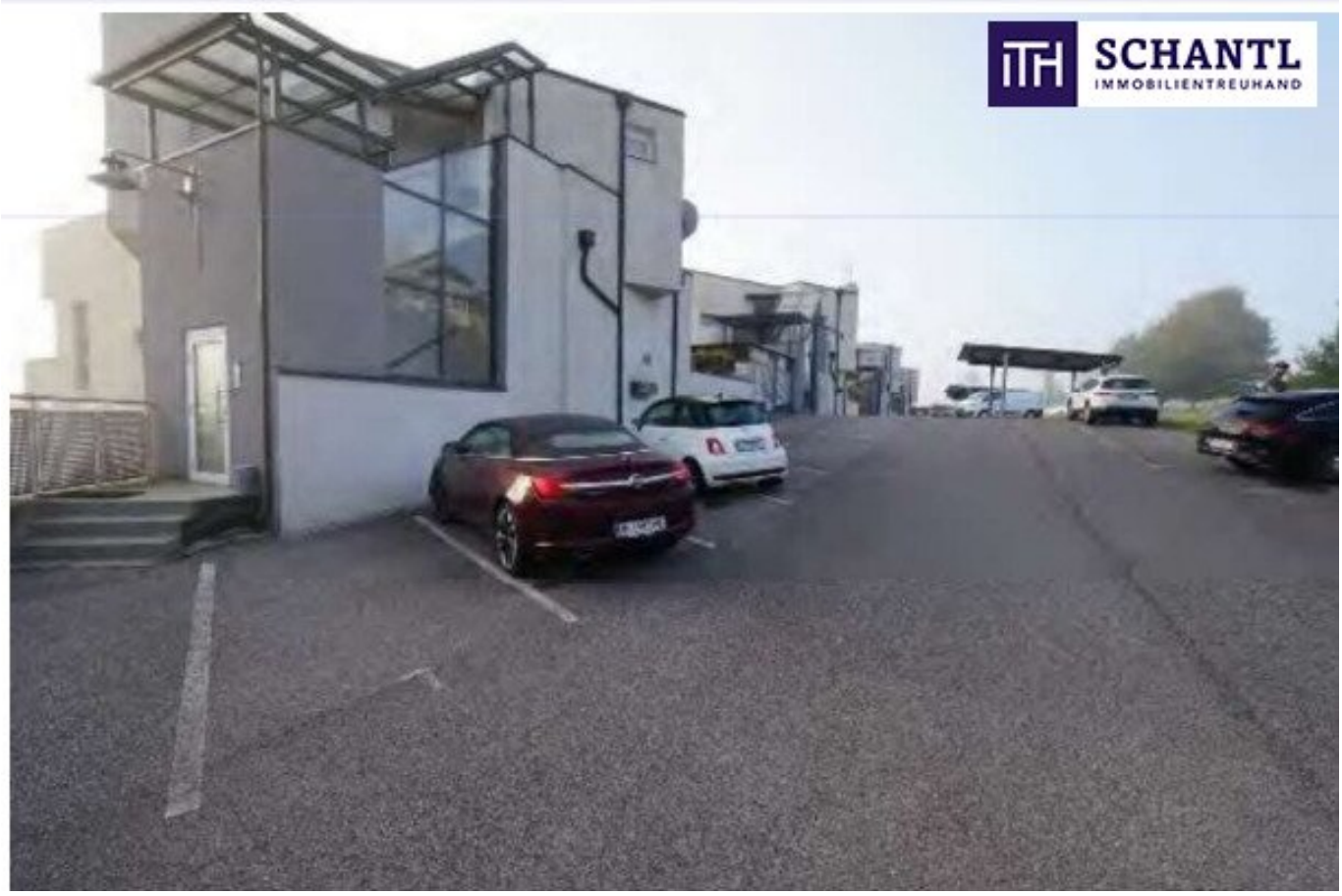
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

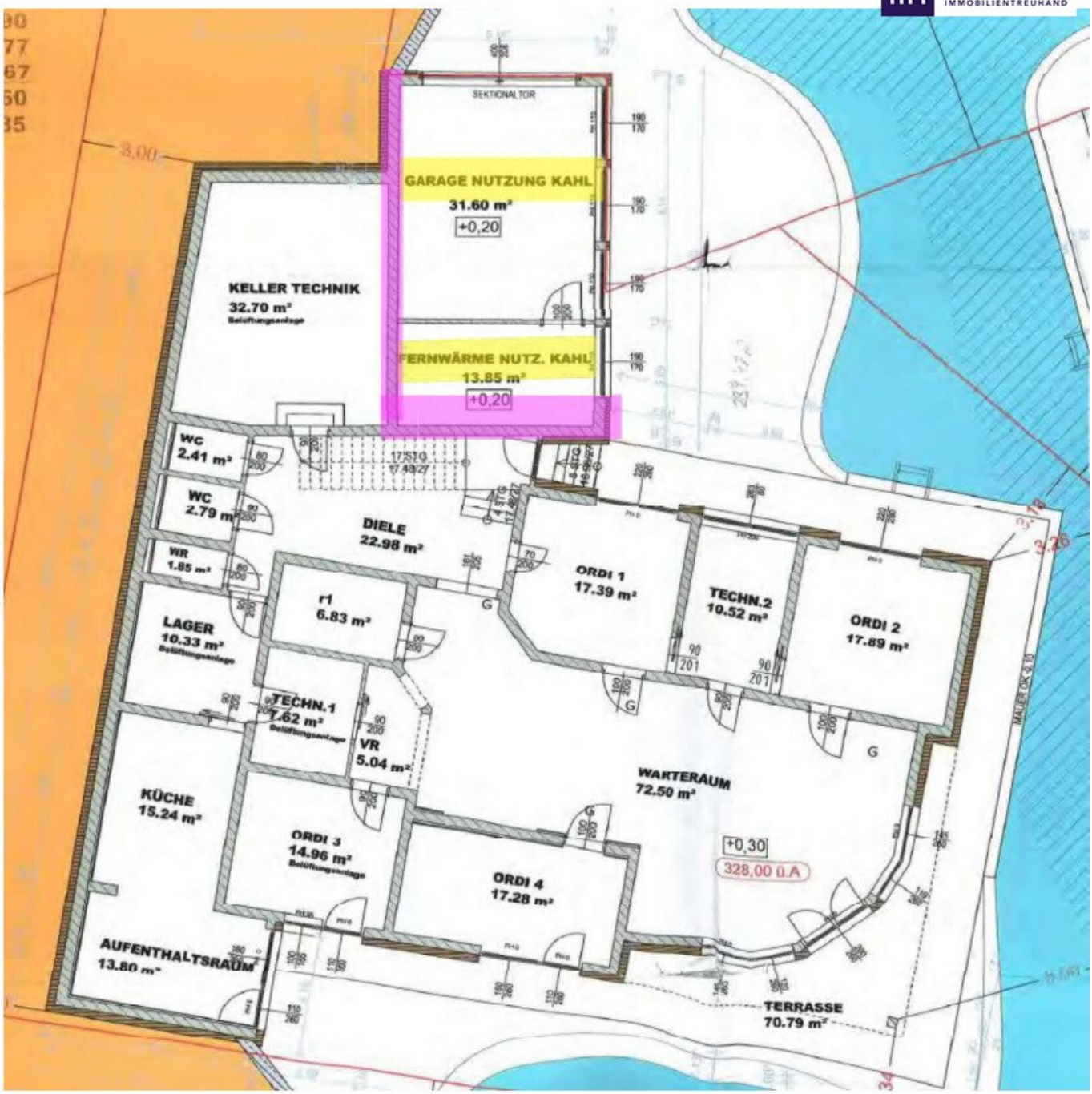
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

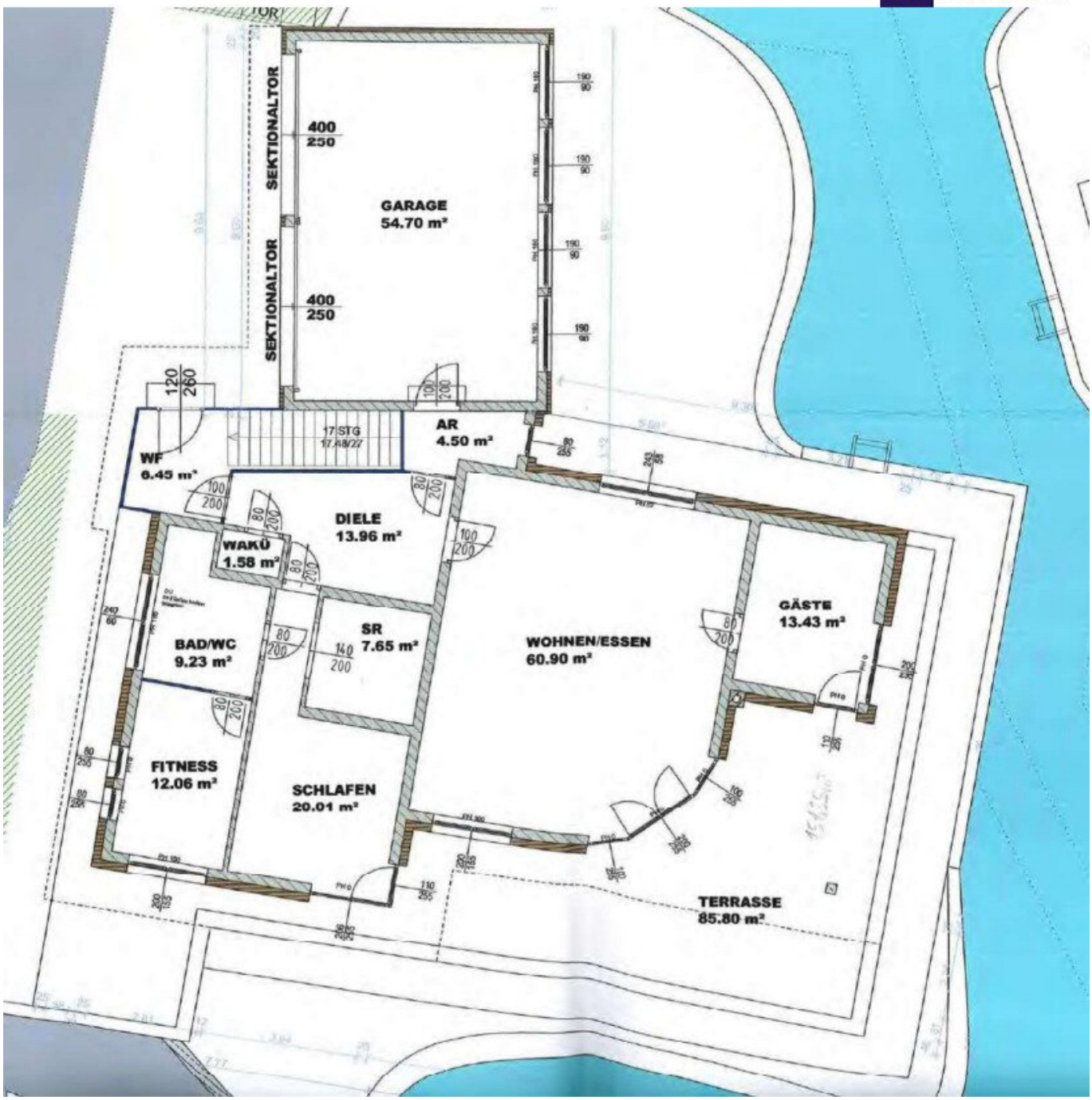
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
SAMMELSTELLE

Erdgeschoss Praxis:



Obergeschoss Wohnung:

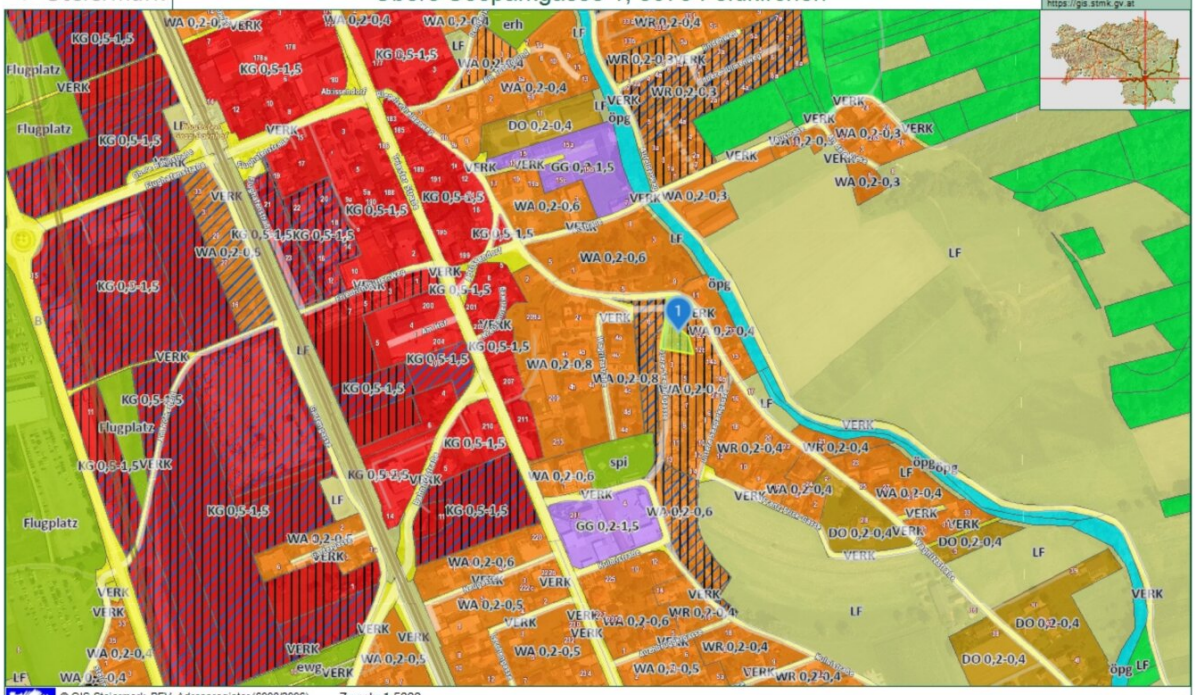


Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Obere Seeparkgasse 1, 8073 Feldkirchen

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

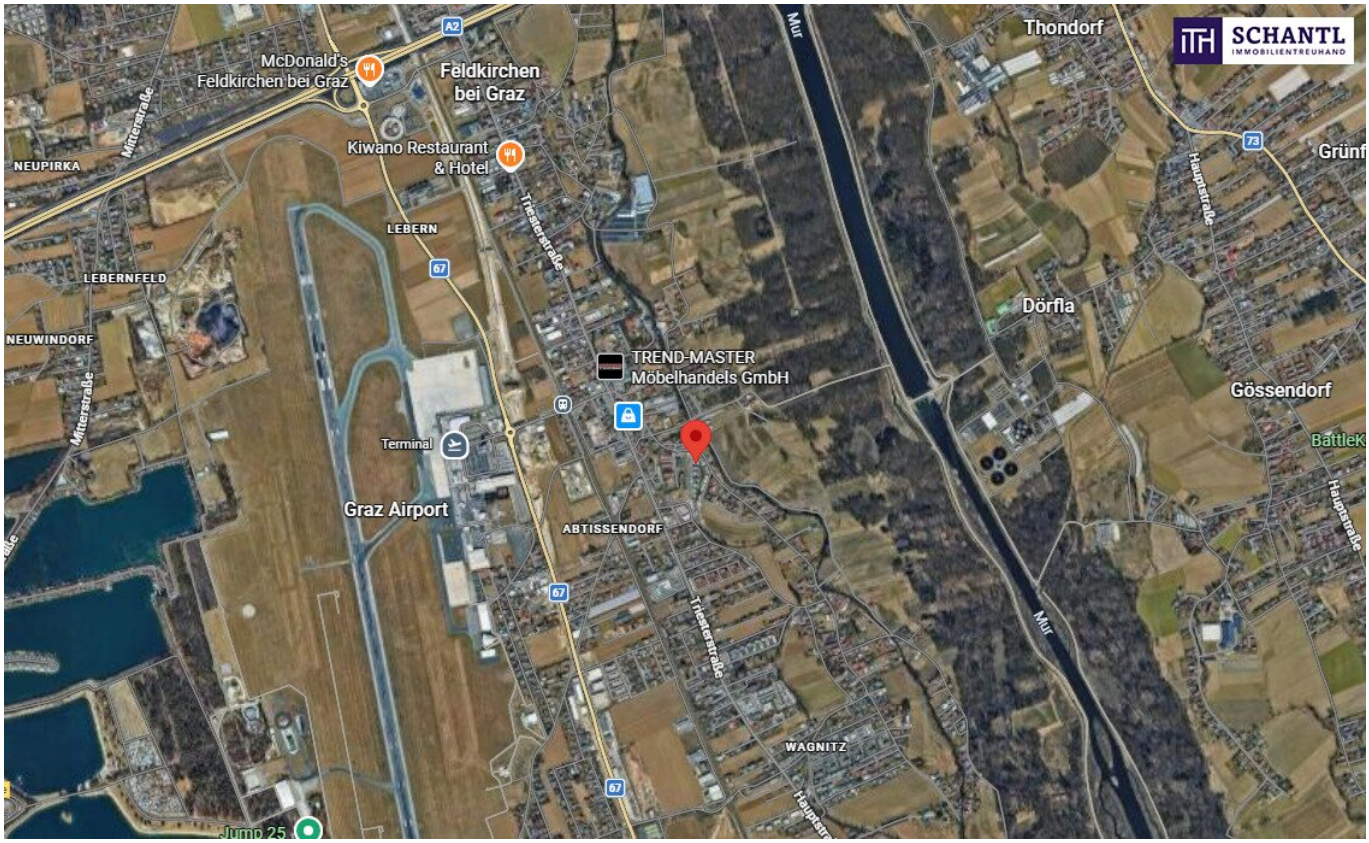


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: 1:5000
Ersteller*in: Schantl ITH
Karte erstellt am: 05.03.2026

0 M 1:5.000 250 m

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
iFlight RC Europa
Erdbewegung J.H
Aufelderweg
Austraße
Niechtenmühlstraße
Hauptstraße
Abtissendorf
Wagnitzstraße
Friedrich-Ritter-Weg
VEBE
Freiday.at
Gartengasse
Untere Bahns
Hot Grill Kebap Pizza
Messtechnik GmbH & Co
Spielplatz
Obere Seeparkgasse
Untere Seeparkgasse
Kulmistraße
Wiki Kinderkrippe
& Kindergarten...
Restaurant AL PACINO
Cucina Italiana
Piccola Reisen eU -
Mag. Sabine Kratzer
Franz-Frick-Gasse
Neugasse
Lerchengasse
Kruggergasse


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
McDonald's
Feldkirchen bei Graz
Feldkirchen
bei Graz
Kiwano Restaurant
& Hotel
Thondorf
Grünf
NEUPIRKA
Mitterstraße
LEBERN
LEBERNFELD
NEUWINDORF
Triesterstraße
Hauptstraße
Dörfla
TREND-MASTER
Möbelhandels GmbH
Gössendorf
Terminal
Graz Airport
ABTISSENDORF
Mur
WAGNITZ
Jump 25

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
Ihre Träume - unser Fokus!
Vertrauen, das sich lohnt!
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.
schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Substanzstarkes Premium-Investment in Feldkirchen bei Graz: Langfristig vermietete Zahnarztpraxis und exklusive Wohneinheit

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 m² mit markant abfallender Topografie

4. Gesamtnutzfläche: rund 476 m² (Erdgeschoss 272 m², Obergeschoss 204 m²)

6. Nutzung: Zahnarztpraxis im Erdgeschoss, Mietwohnung im Obergeschoss

8. Bauweise: Massivbau mit Stahlbetondecken, Vollwärmeschutz und Flachdach

10. Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fancoils; Fernwärmeanschluss vorhanden

Highlights der Immobilie

2. **Sensationelle 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 Luftwärmepumpe 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

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 <7.250m

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