Vermietetes Zweifamilienhaus in ruhiger Grünlage von Floing – ca. 5 % Rendite



Objektnummer: 7772/1225

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8183 Floing
Wohnfläche:	184,00 m²
Kaufpreis:	295.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 58 00 874

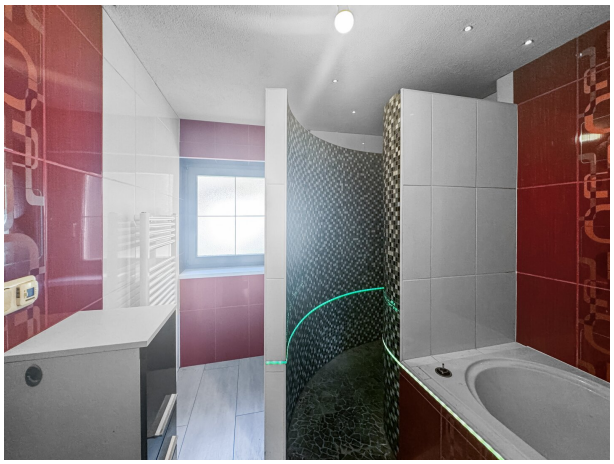
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



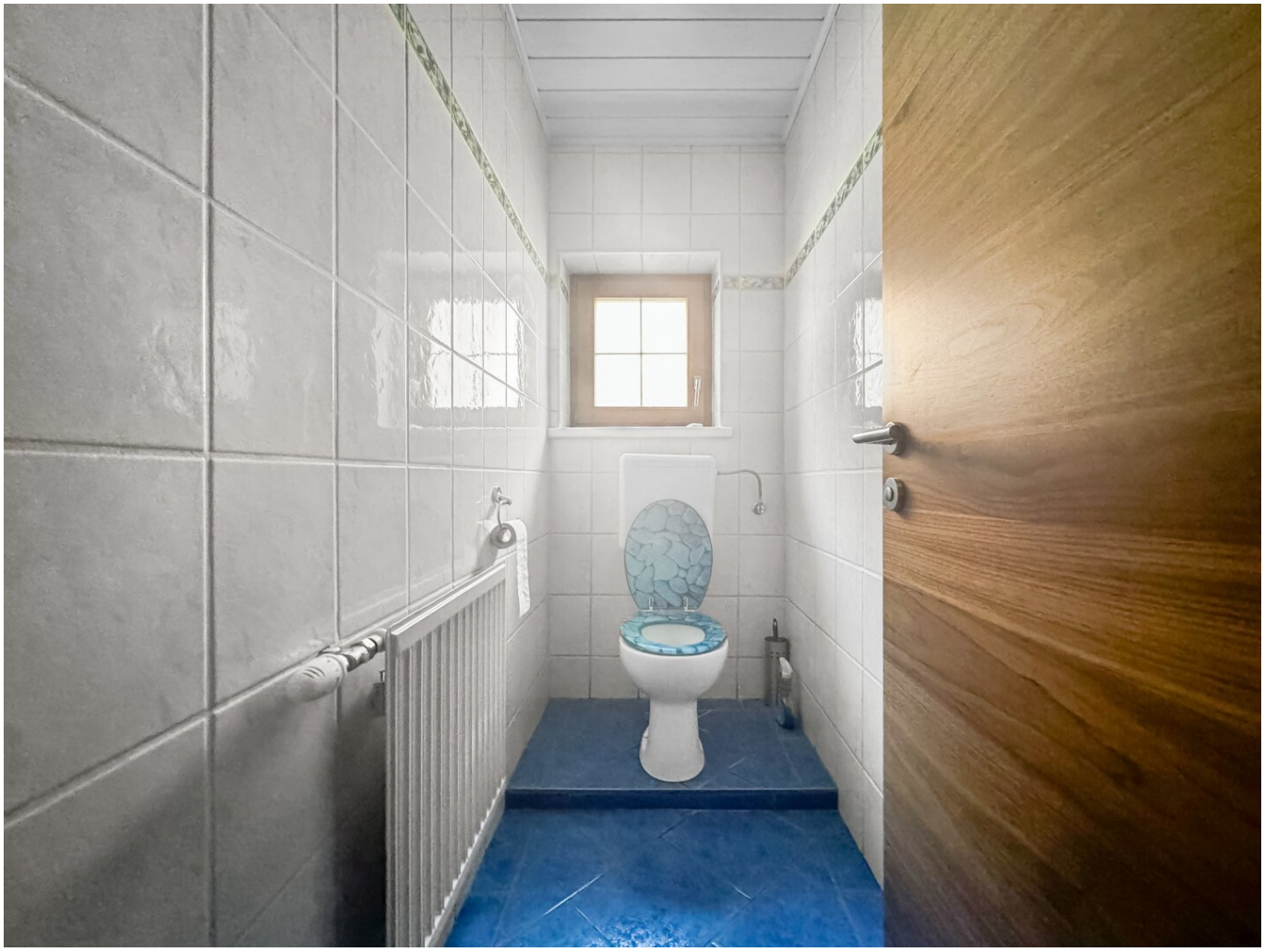






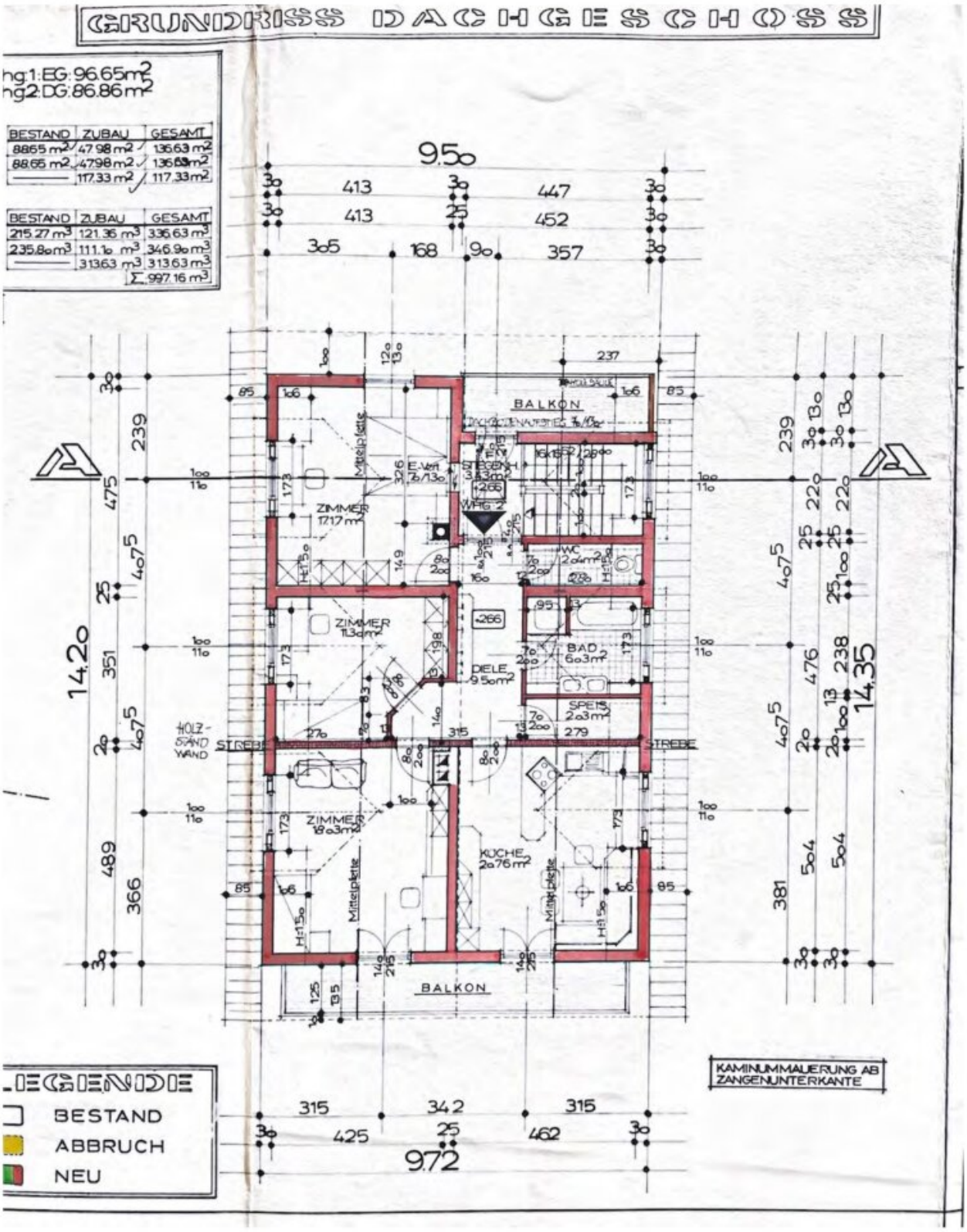


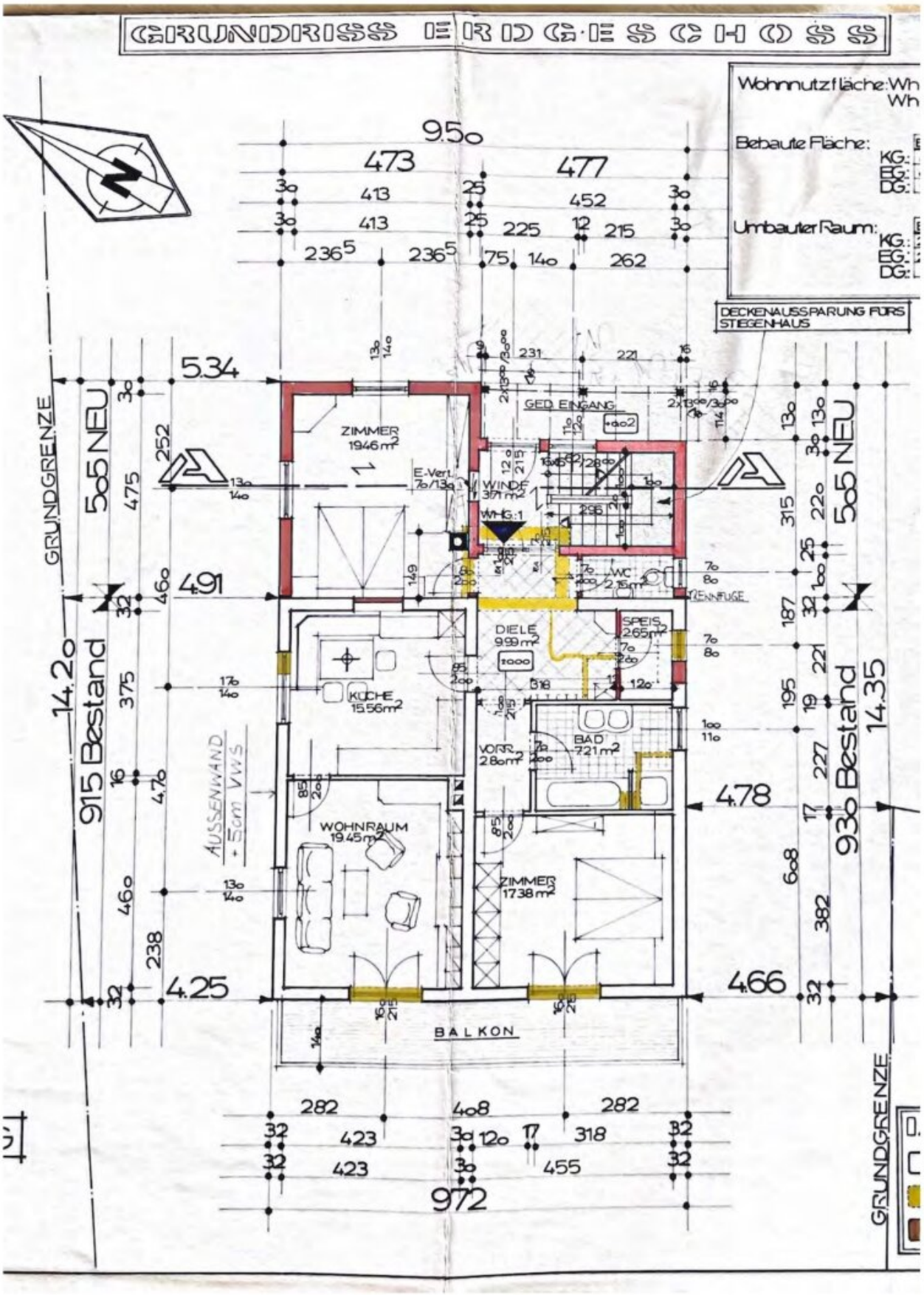


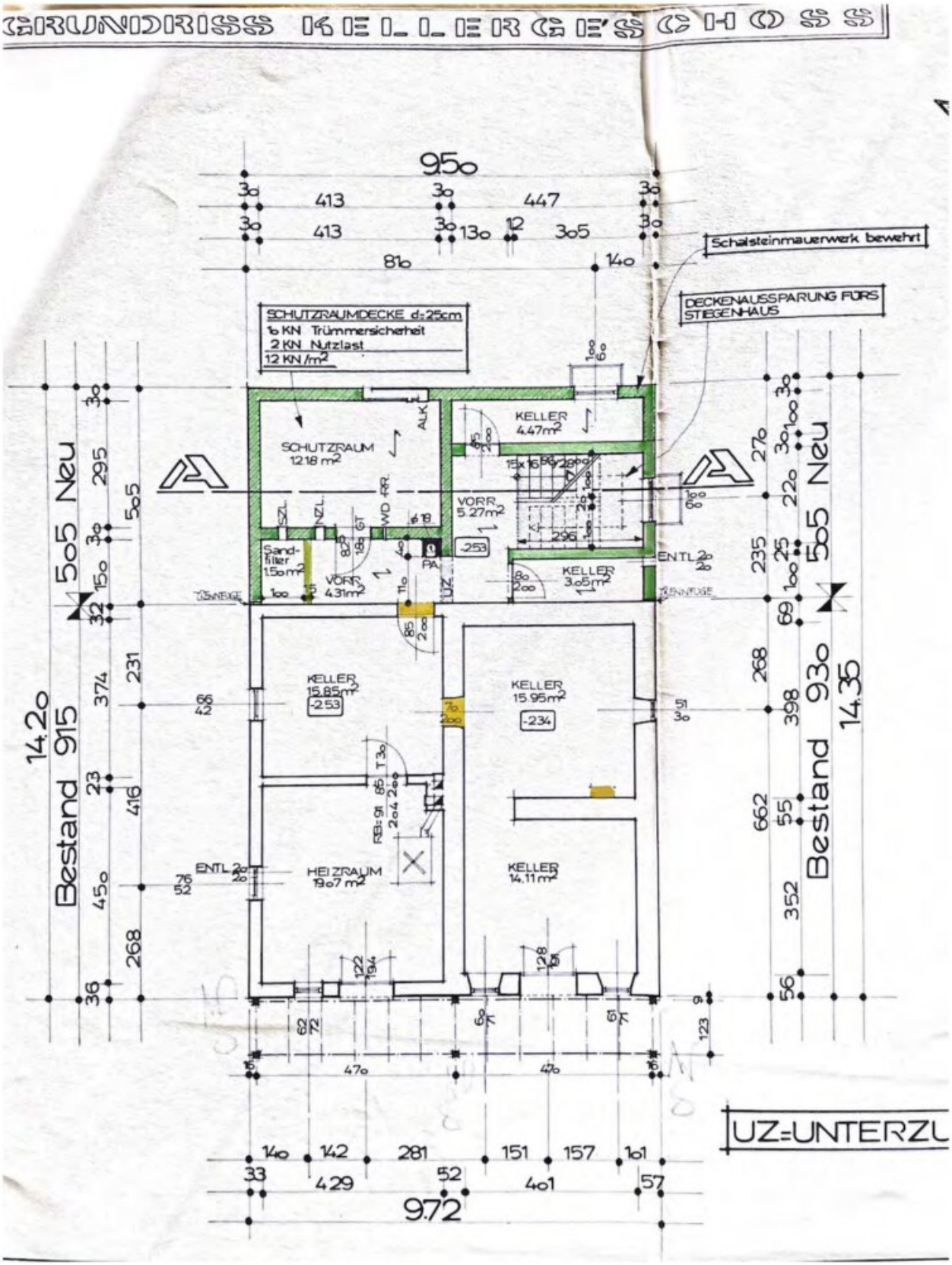






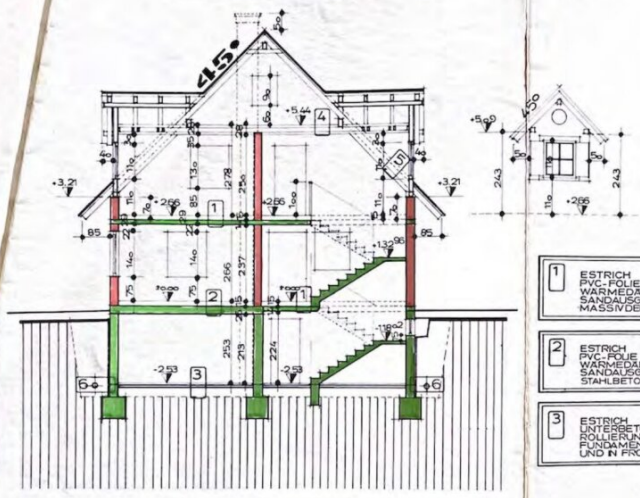

GRUNDRISS DACHGESCHOSS
hg 1: EG: 96.65 m²
hg 2: DG: 86.86 m²
BESTAND | ZUBAU | GESAMT
8865 m² / 47.98 m² / 136.63 m²
8865 m² / 47.98 m² / 136.63 m²
——— / 117.33 m² / 117.33 m²
BESTAND | ZUBAU | GESAMT
215.27 m³ | 121.36 m³ | 336.63 m³
235.80 m³ | 111.10 m³ | 346.90 m³
——— | 313.63 m³ | 313.63 m³
Σ 997.16 m³
9.50
413
447
413
452
305
168
90
357
14.20
14.35
9.72
315
342
315
425
462
BALKON
ZIMMER 17.17 m²
ZIMMER 11.30 m²
ZIMMER 18.03 m²
WC 2.04 m²
BAD 6.03 m²
DIELE 9.50 m²
SPEIS 2.03 m²
KÜCHE 20.76 m²
STREBE
HOLZ-STAND WAND
Mittelpfette
E-Ver 7/13.0
KAMINUMMAUERUNG AB ZANGENUNTERKANTE
LEGENDE
BESTAND
ABBRUCH
NEU


GRUNDRISS RIDGIESCHLOSS
Wohnnutzfläche: Wh
Wh
Bebaute Fläche:
KG:
EG:
DG:
Umbauter Raum:
KG:
EG:
DG:
DECKENAUSSPARUNG FÜRS STIEGENHAUS
GRUNDGRENZE
505 NEU
915 Bestand
505 NEU
936 Bestand
14.20
14.35
5.34
4.91
4.25
4.78
4.66
9.50
ZIMMER 19.46m2
GED. EINGANG
E-Verl.
WINDF.
Whg:1
WC 2.15m2
DIELE 9.99m2
SPEIS 2.65m2
KÜCHE 15.56m2
BAD 7.21m2
VORR. 2.80m2
WOHNRAUM 19.45m2
ZIMMER 17.38m2
AUSSENWAND +5cm VWS
BALKON
GRUNDGRENZE
9.72


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS
950
413
447
413
130
12
305
816
140
Schalsteinmauerwerk bewehrt
DECKENAUSSPARUNG FÜRS STIEGENHAUS
SCHUTZRAUMDECKE d=25cm
1o KN Trümmersicherheit
2 KN Nutzlast
12 KN/m²
SCHUTZRAUM 12.18 m²
KELLER 4.47m²
VORR. 5.27m²
-253
Sand-filter 1.5o m²
VORR. 4.31m²
KELLER 3.o5 m²
ENTL.
KELLER 15.85m²
-253
KELLER 15.95m²
-234
HEIZRAUM 19.o7 m²
KELLER 14.11 m²
505 Neu
Bestand 915
14.2o
505 Neu
Bestand 93o
14.35
UZ=UNTERZU
140
142
281
151
157
1o1
33
429
52
4o1
57
972

SCHNITT A - A

DACHDECKUNG: BETONDACHSTEIN rotbraun



LAGEPLAN 1:1440



1	ESTRICH PVC-FOLIE WÄRMEDÄMMUNG SANDAUSGLEICH MASSIVDECKE
2	ESTRICH PVC-FOLIE WÄRMEDÄMMUNG SANDAUSGLEICH STAHLBETONDECKE D. 25cm
3	ESTRICH UNTERBETON ROLLIERUNG FUNDAMENT LT STAT ERFORDERNIS UND IN FROSTTIEFE
4	HERAKLITH-EPV STREUSCHALUNG ZANGEN WÄRMEDÄMMUNG STREUSCHALUNG DAMPFBREMSE LATTUNG GIPSKARTON-FS-PLATTEN
5	DACHHAUT LATTUNG KONTERLATTUNG DACHPAPPE RAUHSCHALUNG SPARREN HINTERLÜFTUNG WÄRMEDÄMMUNG LATTUNG DAMPFBREMSE GIPSKARTON-FS-PLATTEN
6	DRAINAGE HOR. ISOLIERUNG VERT. ISOLIERUNG

VOR AUSFÜHRUNG NATURMASSE PRÜFEN!

DIE PLANMASSE SIND DEN NATURMASSEN ANZUGLEICHEN!

ZUR AUSFÜHRUNG POLIER-, DETAIL- UND STATIKERPLÄNE ANFORDERN UND VERWENDEN !
DIE KAMINQUERSCHNITTE SIND VOM ZUSTÄNDIGEN RAUCHFANGKEHRERMEISTER ÜBERPRÜFEN ZU LASSEN!
FENSTER-, BALKONTÜR- UND HAUSEINGANGSTÜRMASSE SIND STOCKAUSSENMASSE (Katzbeck-Fenster)
KELLERFENSTERMASSE SIND STOCKAUSSENMASSE !
INNENTÜRMASSE SIND STOCKLICHTEN !
GARAGENTORMASSE SIND MAUERLICHTEN !
RB = ROHBAURICHTMASS

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus liegt in ruhiger, grüner Lage von Floing am Ende einer privaten Zufahrtsstraße. Die Liegenschaft umfasst ein großzügiges Grundstück mit 1.629 m² sowie rund 184 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei getrennte Wohneinheiten.

Das Gebäude wurde über die Jahrzehnte laufend erweitert und modernisiert: Die Fassade erhielt 2003 ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS), der Dachboden wurde im Zuge eines Umbauprojektes hochwertig ausgebaut, und 2016 wurde eine neue Pelletsheizung installiert.

Die Wohneinheiten

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst rund 97 m² und ist seit 01.01.2025 vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt € 726,36; die Betriebskosten werden nahezu vollständig von den Mietern getragen, lediglich ein geringfügiger Anteil verbleibt beim Eigentümer.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über ca. 87 m² inklusive zweier Balkone und ist ebenfalls vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt € 500, auch hier werden die Betriebskosten fast zur Gänze vom Mieter übernommen.

Ertragsübersicht

- Nettomieteinnahmen monatlich: € 1.226,36
- Nettomieteinnahmen jährlich: € 14.716,32
- Kaufpreis: € 295.000
- Rendite: ca. 5 %

Das Haus ist vollständig vermietet und bietet damit eine stabile Grundlage für ein langfristiges Immobilieninvestment. Der geringe Bewirtschaftungsaufwand sorgt für besonders gut planbare Nettoerträge – für ein Zweifamilienhaus dieser Größenordnung ein überdurchschnittlich attraktives Verhältnis.

Hinweis: Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter verzichten wir auf die Veröffentlichung von Fotos. Innen- und Außenaufnahmen sowie weitere Unterlagen senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

Besichtigungen erfolgen nach Terminvereinbarung in Abstimmung mit den Mietern.

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

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 <3.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <5.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Polizei <5.000m
Post <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap