

**Vollvermietete Zinshaus-Villa vor den Toren von Graz - ca.  
4,79 % Rendite**



Außenansicht vom Garten

**Objektnummer: 7314/179**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Haselsdorfstraße 10
<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8144 Tobelbad
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	227,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	288,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	481,51 €
<b>Heizkosten:</b>	529,67 €
<b>USt.:</b>	154,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

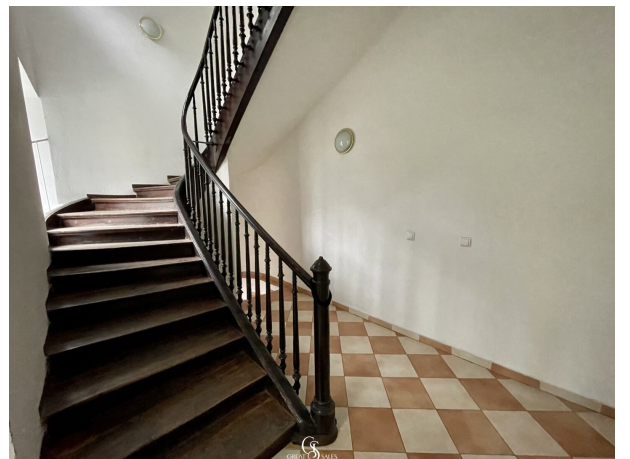
## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilienvermittlung GmbH  
Kärntner Straße, 570b/5/9  
8054 Seiersberg-Pirka

T +43 316 44 50 05  
H +43 676 410 87 79





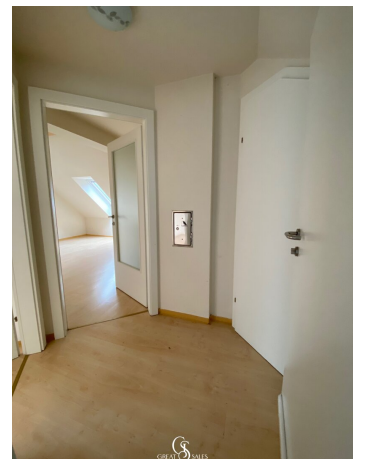


















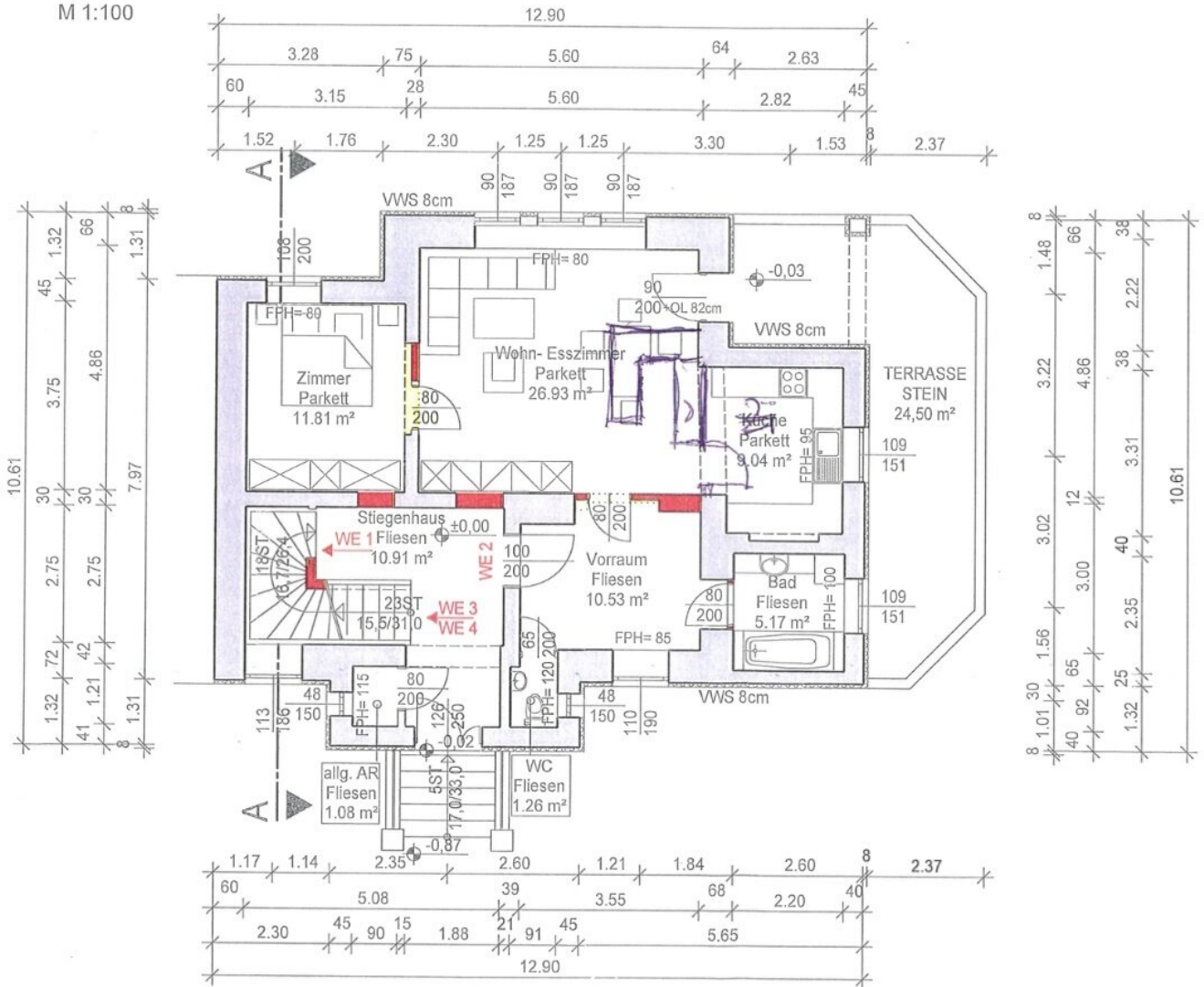
### Mietzinsliste

													IST
1	65,82	EG	29,0%	€ 402,10	€ 40,21	€ 153,49	€ 139,54	€ 44,65	€ 402,10	€ 779,99	€ 6,11	€	€
2	67,28	DG	29,0%	€ 448,94	€ 44,89	€ 156,90	€ 142,63	€ 45,64	€ 448,94	€ 839,01	€ 6,67	€	€
3	45,00	DG	18,0%	€ 356,70	€ 35,67	€ 104,94	€ 95,40	€ 30,53	€ 356,70	€ 623,24	€ 7,93	€	€
4	49,03	UG	21,4%	€ 367,46	€ 36,75	€ 114,34	€ 103,94	€ 33,26	€ 367,46	€ 655,75	€ 7,49	€	€
TOT:	227 m <sup>2</sup>		100,0%	€ 1.575,20	€ 157,52	€ 529,67	€ 481,51	€ 154,09	€ 1.575,20	€ 2.897,99	€ 6,94	€	€
<b>Miete/m<sup>2</sup>:</b>				<b>6,94 €</b>	<b>Netto Mieteinnahmen:</b>				<b>€ 1.575,20</b>				

Durchschnitt

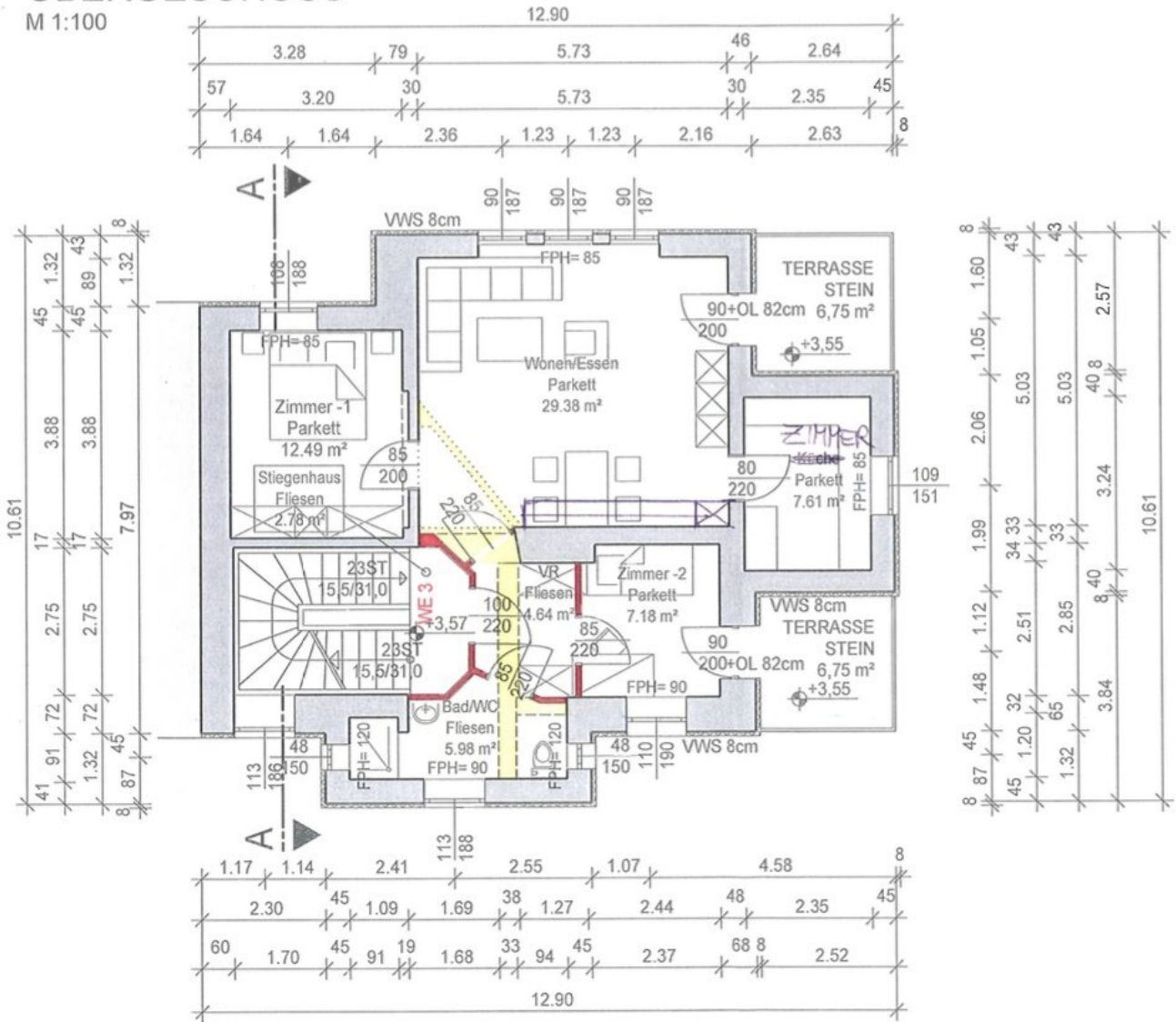
# ERDGESCHOSS

M 1:100



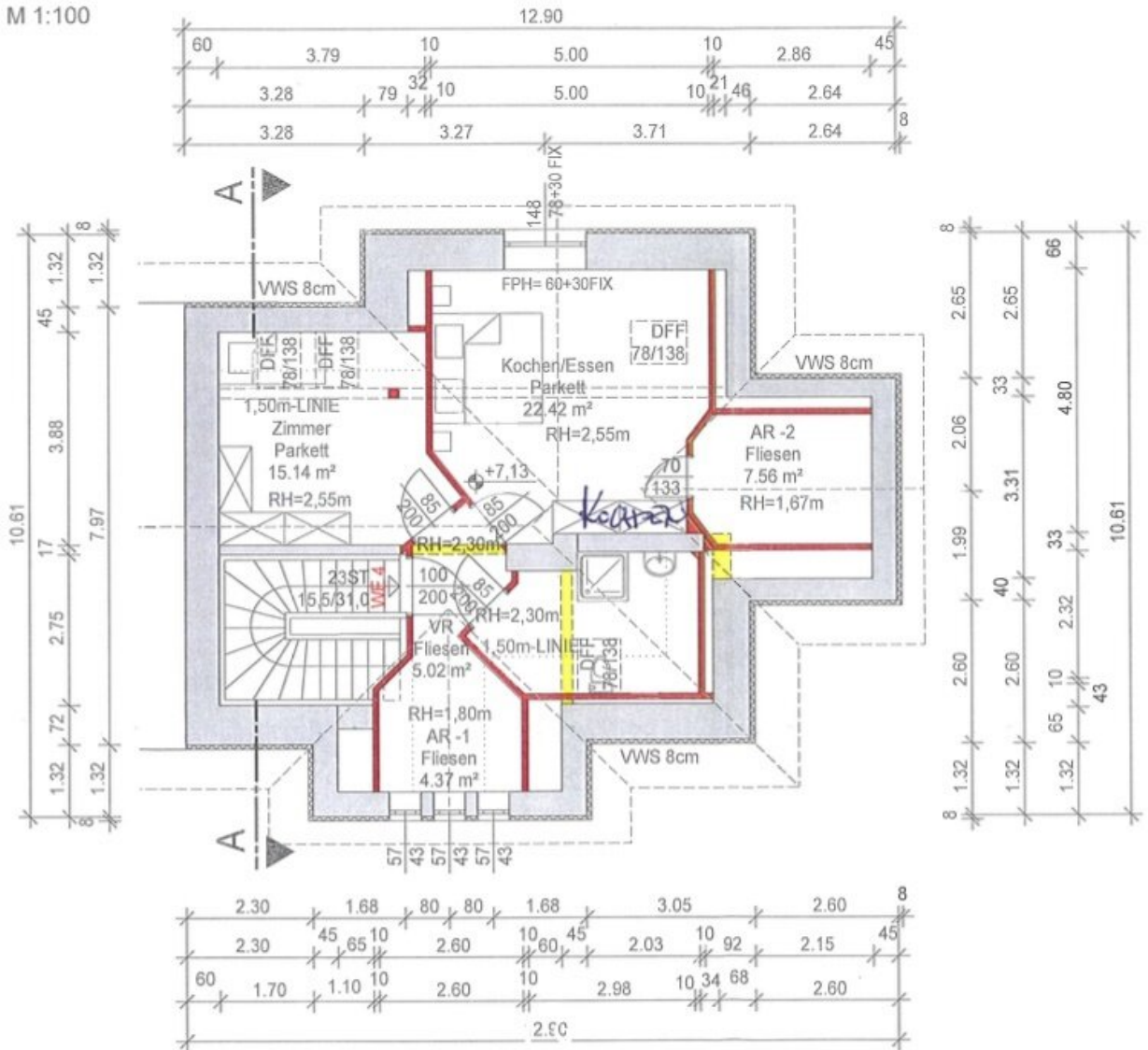
# OBERGESCHOSS

M 1:100



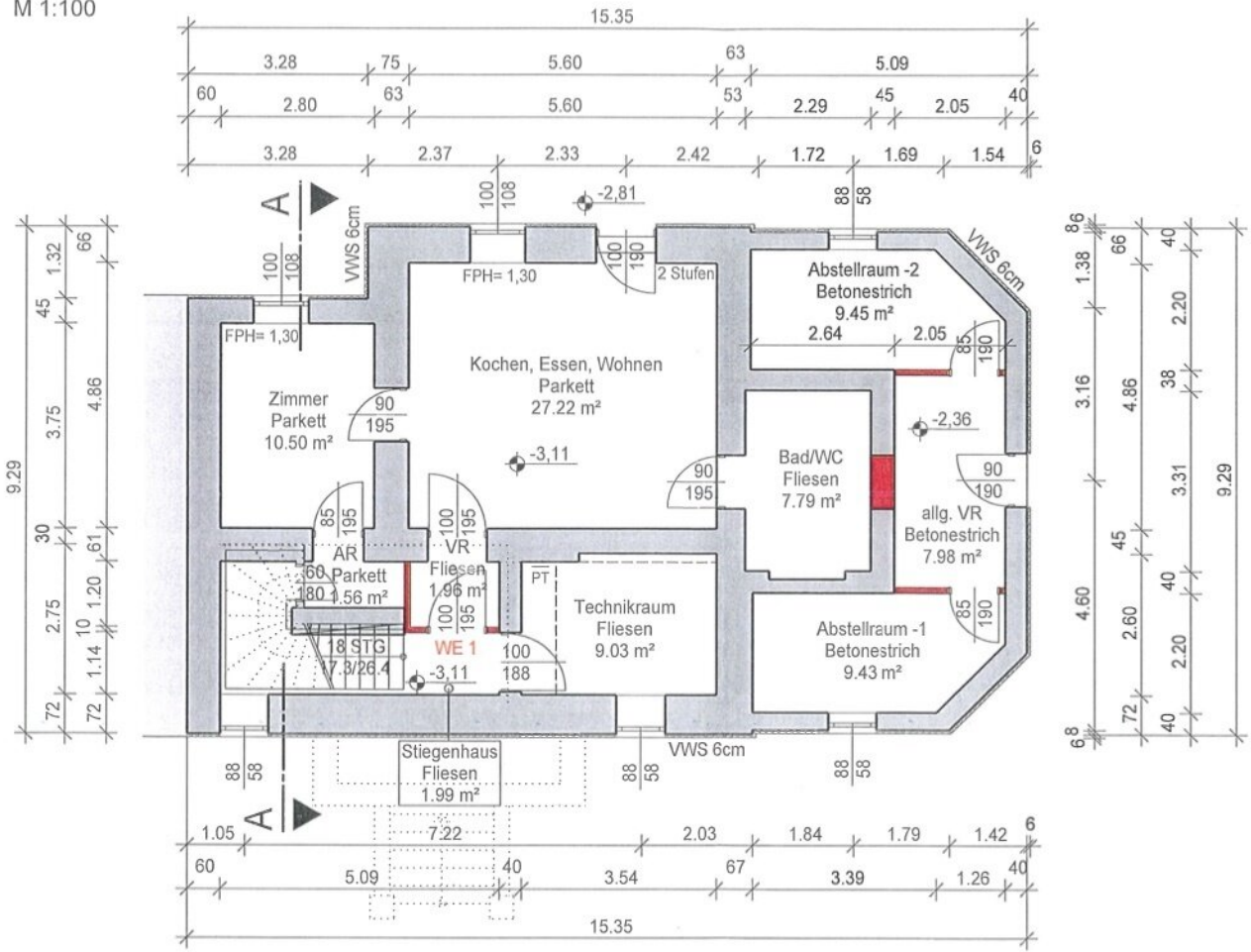
# DACHGESCHOSS

M 1:100



# UNTERGESCHOSS

M 1:100





## Mietzinsliste

											IST	
Top	m2	Etage	%	Miete	10% USt.	Heizung	BK	USt.	Miete netto	Miete brutto	€/m2	
1	65,82	EG	29,0%	€ 402,10	€ 40,21	€ 153,49	€ 139,54	€ 44,65	€ 402,10	€ 779,99	6,11 €	
2	67,28	OG	29,6%	€ 448,94	€ 44,89	€ 156,90	€ 142,63	€ 45,64	€ 448,94	€ 839,01	6,67 €	
3	45,00	DG	19,8%	€ 356,70	€ 35,67	€ 104,94	€ 95,40	€ 30,53	€ 356,70	€ 623,24	7,93 €	
4	49,03	UG	21,6%	€ 367,46	€ 36,75	€ 114,34	€ 103,94	€ 33,26	€ 367,46	€ 655,75	7,49 €	
TOT:	227 m2		100,0%	€ 1.575,20	€ 157,52	€ 529,67	€ 481,51	€ 154,09	€ 1.575,20	€ 2.897,99	6,94 €	
<b>Miete/m2:</b>				<b>6,94 €</b>	<b>Netto Mieteinnahmen:</b>				<b>€ 1.575,20</b>	<small>Durchschnitt</small>		

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen exklusiv die Gelegenheit bieten zu dürfen, Eigentümer einer attraktiven und vollvermieteten Zinshaus-Villa im Jugendstil in Tobelbad zu werden. Diese Investitionsmöglichkeit, vor den Toren von Graz, verspricht nicht nur eine solide Rendite, sondern präsentiert sich auch in einem ausgezeichneten Zustand mit durchdachten Modernisierungen und Annehmlichkeiten für die Mieter.

### Objektdetails:

- **Lage:** 8144 Tobelbad, nur 10 Minuten von Graz entfernt.
- **Grundstücksgröße:** ca. 539 m<sup>2</sup>.
- **Wohnfläche:** ca. 227 m<sup>2</sup>.
- **Aufbau:** 4 Etagen, bestehend aus insgesamt 4 Wohneinheiten (je eine Einheit pro Stockwerk).

### Zustand und Ausstattung:

Dieses Zinshaus zeichnet sich durch eine durchdachte Struktur und kontinuierliche Pflege aus. Jede der 4 Wohneinheiten wurde nach Mieterwechseln saniert und präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Zustand. Die Ausstattung umfasst moderne Einbauküchen mit vollständigen Elektrogeräten (Herd, Ofen, Kühlschrank, Geschirrspüler).

Zu den Wohnungen 1 und 2 gehört jeweils ein Lagerraum im Keller, zu den Wohnungen 3 und 4 jeweils ein außenliegender Kellerersatzraum.

### Heizung und Befeuerung:

Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine effiziente Gas-Zentralheizung

## **Finanzielle Kennzahlen:**

- **Monatliche Netto-Mieteinnahmen:** € 1.575,20.
- **Jährliche Netto-Mieteinnahmen:** € 18.902,40.
- **Rendite:** ca. 4,79%.
- **Kaufpreis:** Netto € 395.000.
- **Mietverhältnisse:** Alle Mietverträge sind befristet, mit jährlicher Indexanpassung.

## **Nebenleistungen:**

Das Zinshaus verfügt über einen gepflegten Garten, der von allen Mietern frei genutzt werden kann, und einen Parkplatz mit Platz für 4 PKWs. Dies trägt nicht nur zum Wohlbefinden der Mieter bei, sondern unterstreicht auch die Attraktivität des Objekts.

## **Investitionsmöglichkeit:**

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Chance, in den begehrten Immobilienmarkt von Tobelbad einzusteigen. Die solide Rendite, die gepflegte Struktur und die langfristigen Mietverhältnisse machen dieses Zinshaus zu einer nachhaltigen und ertragreichen Investition.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine vielversprechende Zukunft.

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 <300m

Apotheke <2.350m

Krankenhaus <7.400m  
Klinik <9.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.300m  
Kindergarten <2.475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <2.050m  
Einkaufszentrum <4.875m

### **Sonstige**

Bank <2.175m  
Geldautomat <2.350m  
Polizei <2.275m  
Post <2.350m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <7.225m  
Autobahnanschluss <2.225m  
Bahnhof <2.100m  
Flughafen <5.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap