

**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

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

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





















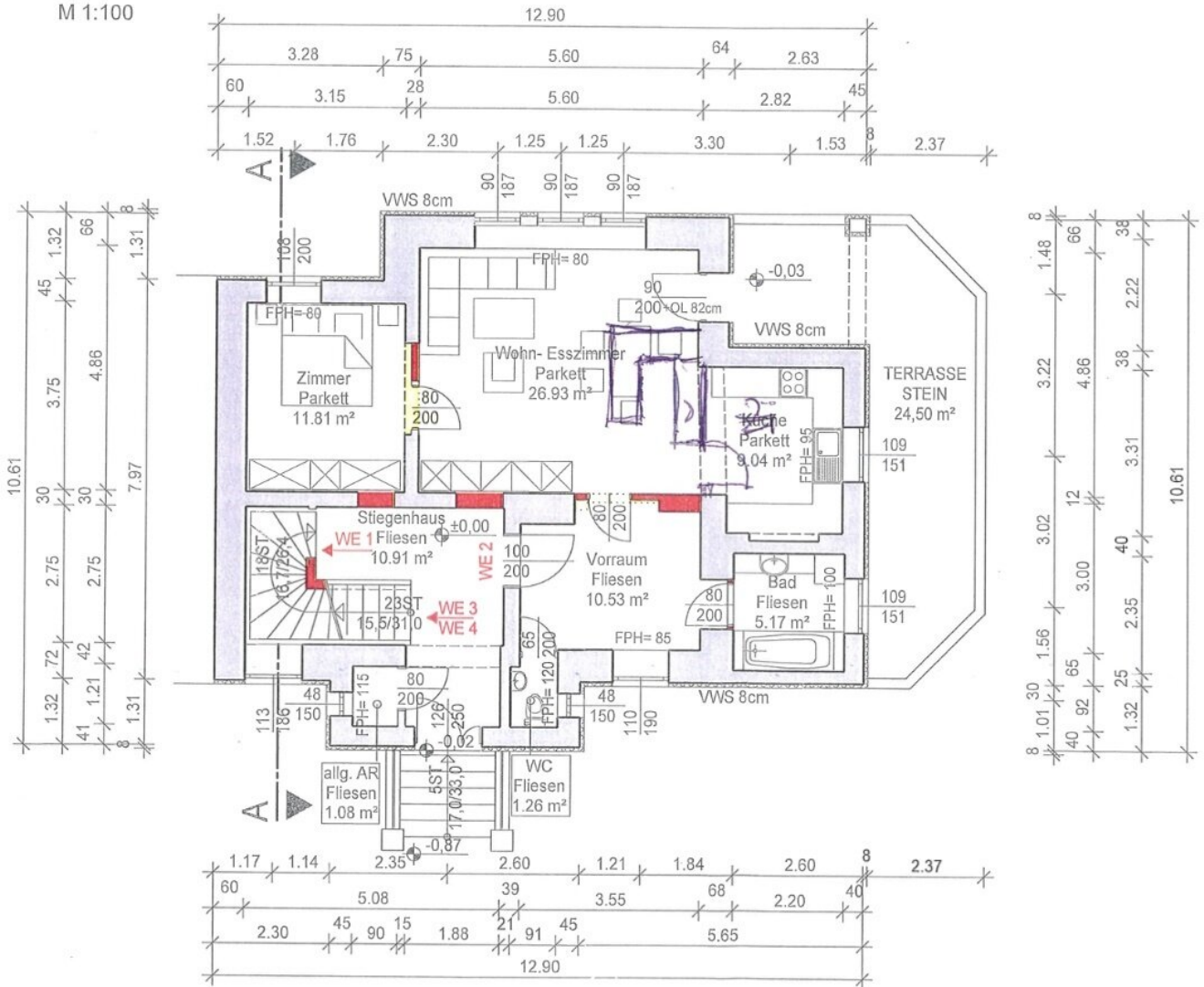
Mietzinsliste

													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 ²		100,0%	€ 1.575,20	€ 157,52	€ 529,67	€ 481,51	€ 154,09	€ 1.575,20	€ 2.897,99	€ 6,94	€	€
Miete/m²:				6,94 €	Netto Mieteinnahmen:				€ 1.575,20				

Durchschnitt

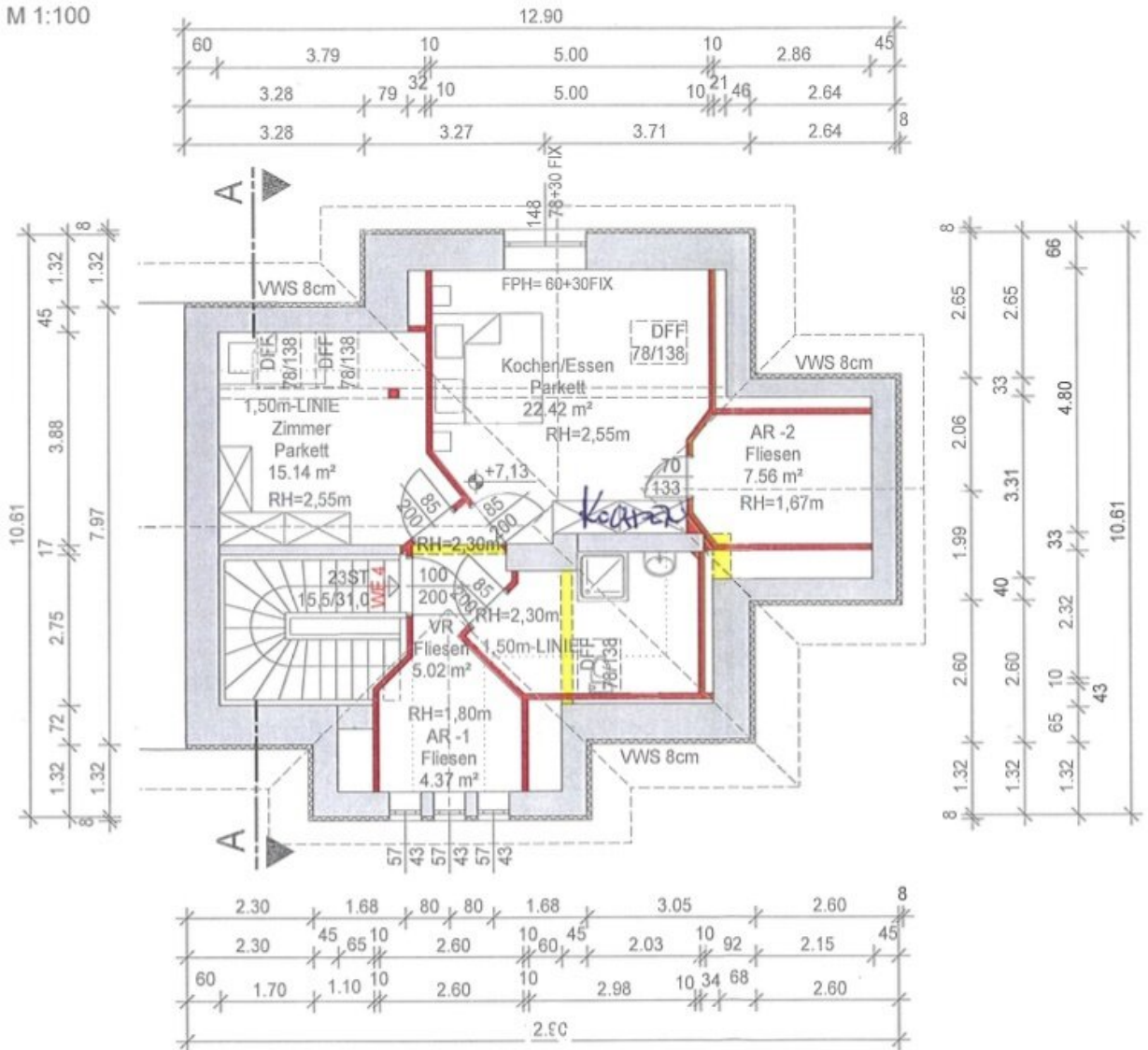
ERDGESCHOSS

M 1:100



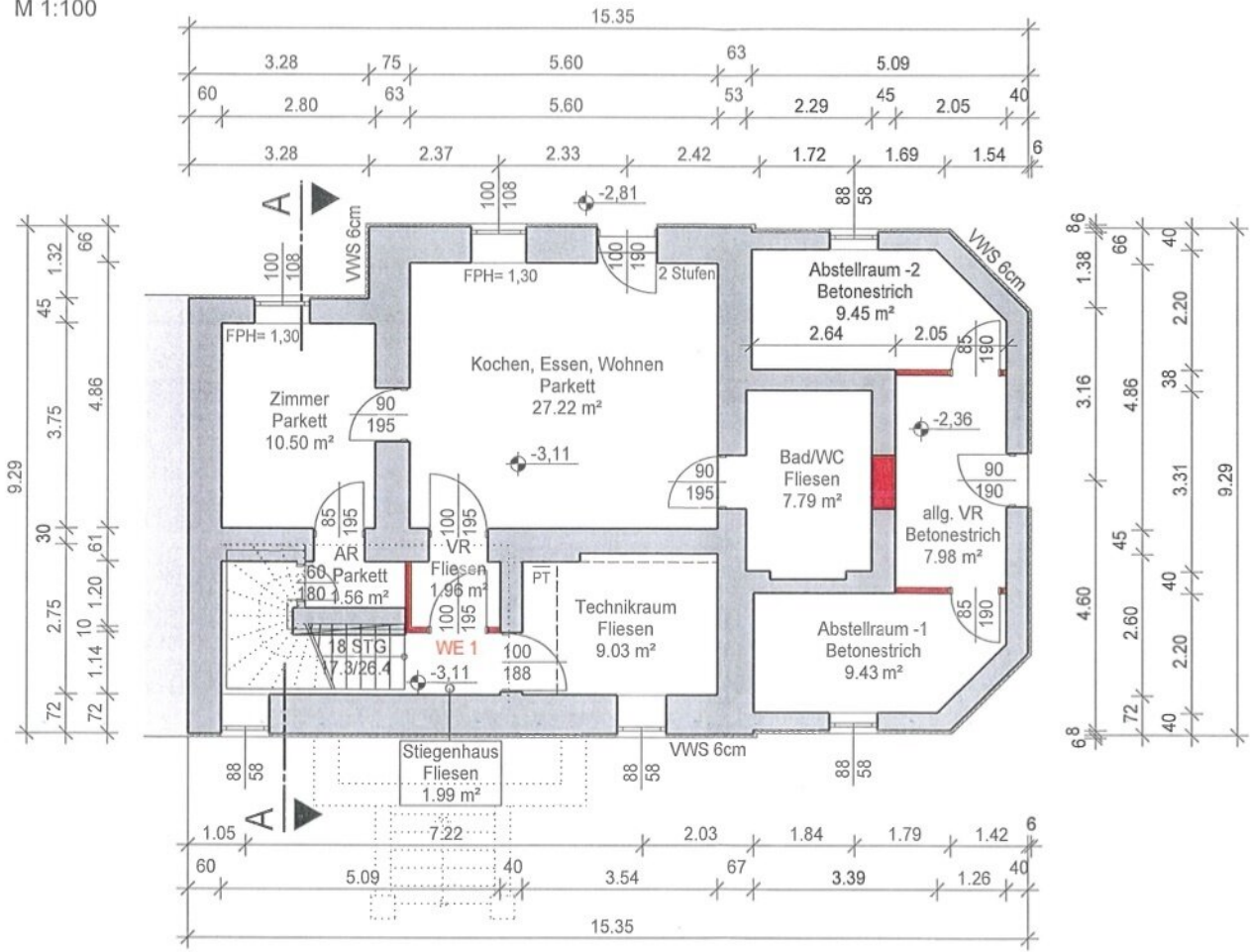
DACHGESCHOSS

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 €	
Miete/m2:				6,94 €	Netto Mieteinnahmen:				€ 1.575,20	<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 m².
- **Wohnfläche:** ca. 227 m².
- **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