

**Preis Verhandlungsbasis! Attraktives Zinshaus mit
Potenzial**



Objektnummer: 5420/6059

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	680,00 m ²
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerhard Pfeiffer

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 676 9412929





Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung Verwaltung Management Finanzierung Bewertung Ankauf Investments Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich eine wertvolle Investition in einer der gefragtesten Lagen! Dieses vielseitige Zinshaus in Wallern bietet Ihnen nicht nur stabile Mieteinnahmen, sondern auch enormes Potenzial zur Wertsteigerung.

Die Immobilie verfügt über eine gesamte **Nutzfläche von etwa 680 m²**, verteilt auf **vier Wohneinheiten**, die aktuell wie folgt aufgeteilt sind:

- **Top 1:** 133 m² mit einem **nahezu uneinsehbaren Innengarten, Pool, Jacuzzi, Gartenhaus** und einem **großen Keller mit eingerichteter Bar**.
- **Top 2:** 96 m² mit **Balkon** und **ein bis zwei Stellplätzen**.
- **Top 3:** 58 m² mit **Balkon** und **Stellplätzen**.
- **Top 4:** 55 m² mit **Balkon** und **Stellplätzen**.

Drei der vier Wohnungen sind derzeit **befristet vermietet**, mit der Möglichkeit, die Mietverträge zu verlängern. Alle Wohnungen verfügen über **separate Stromzähler**, was die Verwaltung erleichtert und für eine faire Abrechnung sorgt.

Zusätzlich bietet das Haus zwei **Büros** mit einer kleinen **Teeküche** im Obergeschoss sowie ein **Lager mit einer großen angeschlossenen Garage** im Erdgeschoss.

Stellen Sie sich vor, wie Ihre Investition nicht nur sichere, monatliche Mieteinnahmen generiert, sondern auch durch geplante **Umbauarbeiten** zur Erweiterung auf **sechs Wohnungen** weiter an Wert gewinnt. Die Umbaupläne sind bereits fertiggestellt, und die **Anschlüsse sind vorbereitet**. Dies minimiert Ihr Risiko und ermöglicht eine schnelle Umsetzung.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lukrativen Investition zu werden! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf! Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – investieren Sie in die Zukunft!

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl

von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap