

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung auf 122 m² mit
Top-Aufteilung !!!**



Beispiel - Schlafzimmer

Objektnummer: 7585/19658

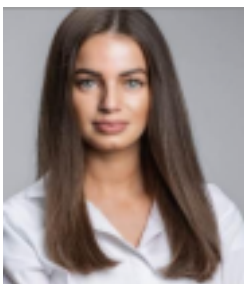
Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchweg 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Premstätten
Baujahr:	1912
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	268.400,00 €
Betriebskosten:	82,38 €
Heizkosten:	49,50 €
USt.:	23,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

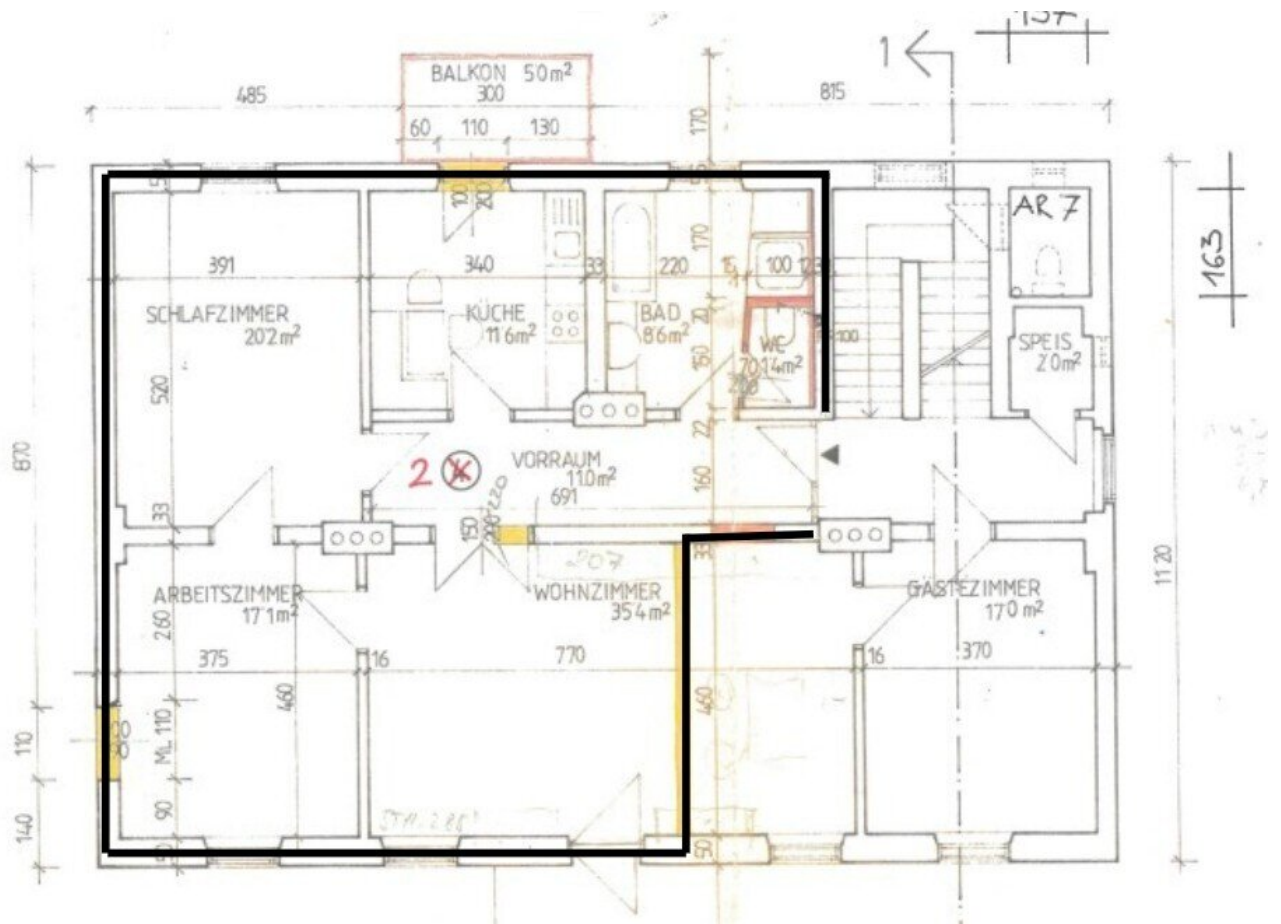


Beate Budai

ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36







Objektbeschreibung

***** Ihr perfektes Weihnachtsgeschenk - Anleger oder auch als Eigennutzer möglich! *****

Diese charmante Wohnung befindet sich im 3. Etage eines modernisierten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf rund **122 m²** alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen. Vier gut geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob gemütliches **Schlafzimmer**, inspirierendes **Homeoffice**, großzügiges **Wohnzimmer** oder einladendes **Gästezimmer**. Die durchdachte Raumaufteilung und die hohe Wohnqualität schaffen ideale Voraussetzungen für eine langfristig sichere Vermietung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die attraktive Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind bequem erreichbar und sorgen für eine hervorragende Versorgung im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls sehr gut: Eine nahegelegene Busverbindung bringt Sie schnell und unkompliziert zu Ihren Zielen.

Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist insgesamt ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Sowohl die Innenstadt als auch Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar – ein starkes Argument für **stabile Mieterträge** und eine nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie.

Achtung: Es handelt sich hierbei um Beispielfotos, da diese Wohnung derzeit vermietet ist.

Highlights der Wohnung:

- durchdachte Raumaufteilung
- sofortige Mieteinnahmen € 761,17 - NETTO p.m.
- Mieteinnahmen von € 9.134,04 - p.a.

- **Rendite von 3,40 %**
- hochwertige Einbauküche
- Top Infrastruktur

Investieren Sie jetzt in Qualität, Lage und Zukunft! Eine solide Kapitalanlage in einem exklusivem Stadtteil von Graz mit langfristiger Wertsteigerung! Dieses Objekt verbindet Sicherheit mit Rendite!

!!! Bitte beachten - da die Wohnung vermietet ist, handelt es sich hierbei um Beispielfotos einer anderen Wohnung im Haus !!!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter +43 664 88 22 19 02

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <625m
Apotheke <250m
Krankenhaus <7.975m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <2.275m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <5.100m

Sonstige

Geldautomat <475m
Bank <475m

Polizei <725m

Post <775m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.225m

Straßenbahn <7.350m

Bahnhof <1.525m

Flughafen <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap