

****ANLEGER AUFGEPASST **Gartenhit ** Exklusives
Wohngefühl - Erstbezug in wunderbarer Lage ** Einziehen
& das Leben genießen ****



Symbolbild

Objektnummer: O2100165651

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Gesamtfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	330.355,00 €
Infos zu Preis:	

exkl. gesetzl. MWSt.

Provisionsangabe:

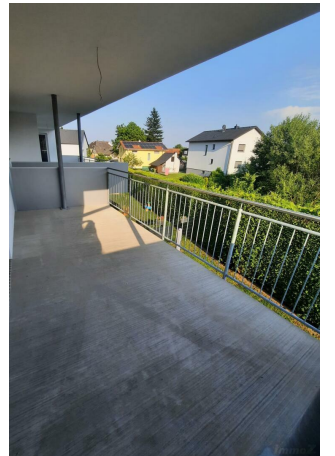
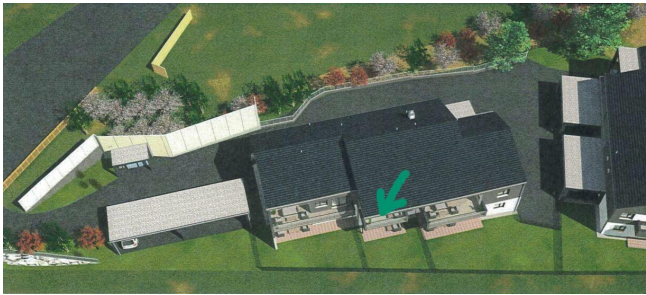
3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886



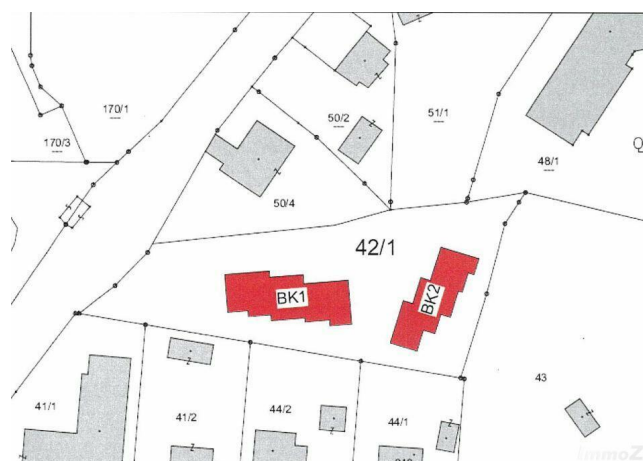




TOP 2 BK 1

WC	2,39 m²
AR	2,55 m²
VR	4,87 m²
Kochen/Eszen/Wohnen	34,91 m²
Gang	3,00 m²
Bad	5,43 m²
Zimmer 1	11,31 m²
Zimmer 2	12,10 m²
GESAMT	ca. 76,00 m²
Terrasse	ca. 12 m²
Garten	ca. 45 m²

ImmoZ



Objektbeschreibung

In einer der **beliebtesten Wohnlagen** südlich von Graz, wo **Ruhe, Natur** und **urbaner Komfort** aufeinandertreffen, befindet sich diese **exklusive, kleine Wohnanlage** mit nur **sechs Einheiten** – ein Zuhause für Menschen, die das **Besondere** suchen.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und überzeugt nicht nur durch ihre **hochwertige** und **energieeffiziente Ausstattung**, sondern auch durch ihren **durchdachten Grundriss**, viel **Sonnenlicht** und ein **herrlich entspanntes Wohngefühl ..!** Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein modernes, luftiges Ambiente mit klaren Linien und viel Tageslicht.

Im Mittelpunkt steht der großzügige **Wohn-Essbereich** mit rund **35 m²**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch durch die große Glasfront direkten Zugang auf den **ca. 13 m² große Terrasse** und **ca. 46m² großen Garten** schafft – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder sonnige Lesestunden.

Zwei **getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. 11,3 m² und 12 m² bieten Rückzugsorte für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das **Badezimmer** sowie das **separate WC** sorgen für hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst

- **Wohnfläche: ca. 76 m²**
- Großzügiger, **offener Wohn-/Essbereich** mit voll ausgestatteter Küche
- Zwei **helle, getrennt begehbare Schlafzimmer**
- **Badezimmer und WC getrennt** für mehr Alltagstauglichkeit
- **13 m² Terrasse** und
- **ca. 46m² Eigengarten** mit südwestlicher Ausrichtung – ideal für Sonnenstunden
- **Carport-Abstellplatz** möglich KP € 9.680,-- netto
- **AP im Freien** möglich KP € 6.160,-- netto

Mietzinsaufstellung:

- **HMZ** € 912,00,--
- **Carport** € 41,67,--
- **AP** € 25,00,--
- **Küche** € 63,33,--
- **Gesamt** € 1.042,00,-- monatliche Mieteinnahme kalt
- **Befristung 3 Jahre** (endet am 31. Jänner 2028)

Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst

- **Hochwertiger Eichenparkett** von *Weitzer Parkett* in Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung** – spürbar leiser Wohnkomfort
- **Energieeffiziente Fußbodenheizung** mit **Luftwärmepumpe**, automatisch

außentemperaturgesteuert

- **Zentrale Warmwasseraufbereitung**
- **Kalkputz in Nassräumen, glatter Gipsputz** in allen anderen Wohnbereichen
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung** und eleganten **Helopal-Fensterbänken**
- **Elektrische Rollos** als hochwertiger Sicht- und Sonnenschutz
- **Zugang über eine Außentreppe mit Laubengang** – offene, luftige Architektur
- **Klassisches Satteldach mit dauerhafter Ziegeleindeckung**
- **Strom- und Wasseranschluss auf der Terrasse**

****Resümee****

Diese charmante Neubauwohnung bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Weiterentwicklung und solide Vermietbarkeit setzen. Die moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie der durchdachte Grundriss mit einer sonnigen Terrasse sprechen eine breite Zielgruppe an - von Singles über junge Paare bis hin zu kleinen Familien. Helle Räume und ein hoher Wohnkomfort machen diese Immobilie zu einer renditestarken Kapitalanlage mit Zukunft.

Jetzt investieren & von stabilen Mieteinnahmen profitieren!

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt