WESIAK
Group

Graz | Klagenfurt | Wien



ZINSHAUS

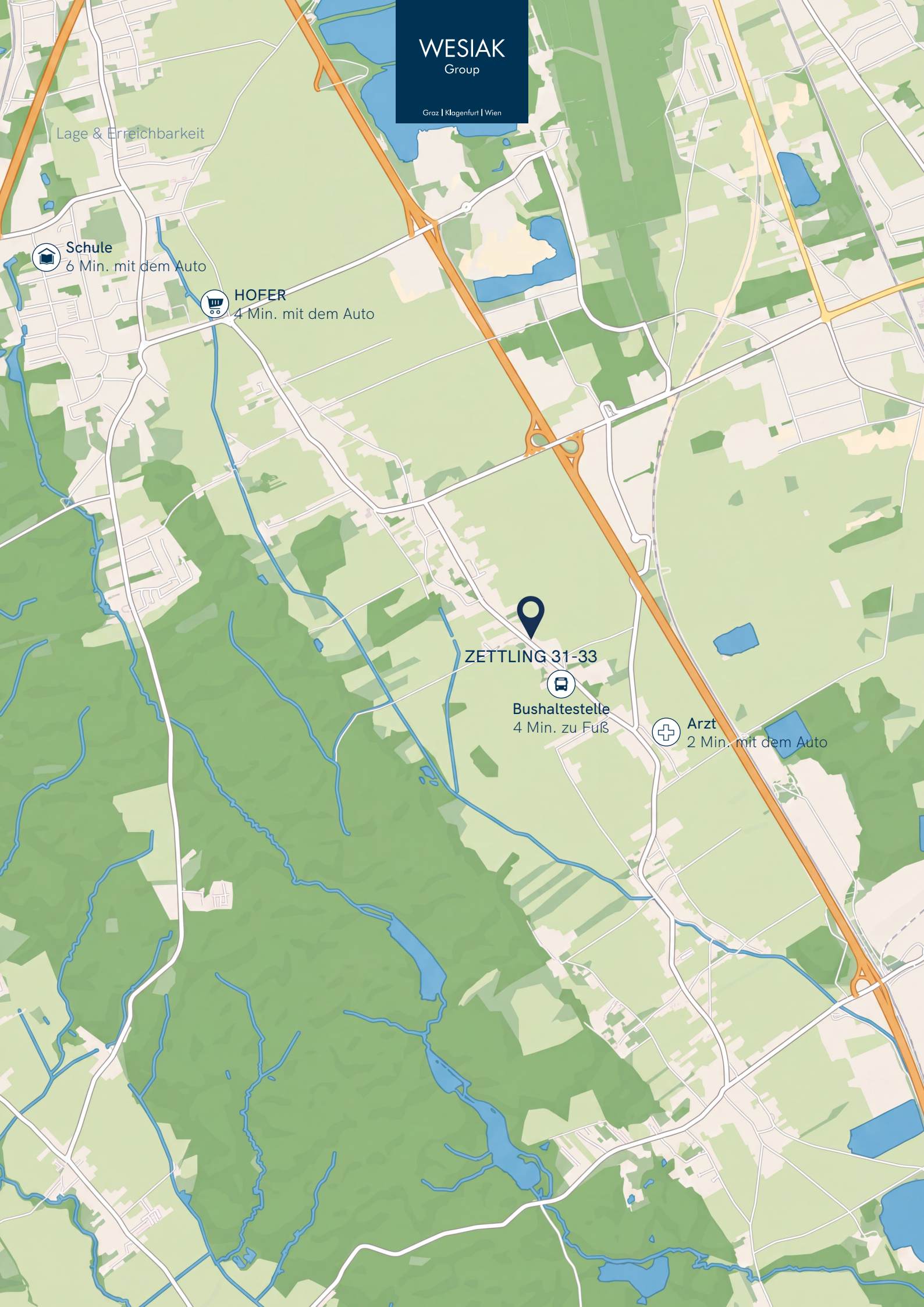
KAPITALANLAGE SÜDLICH VON GRAZ

nachhaltige Rendite von 4 %

ZETTLING 31-33 | 8141 Unterpremstätten

WESIAK
Group
Graz | Klagenfurt | Wien

Lage & Erreichbarkeit



WESIAK
Group
Graz | Klagenfurt | Wien

Inhaltsverzeichnis

2
Lage und Erreichbarkeit

4 - 6
Die Liegenschaft

7 - 9
Impressionen

10 - 11
beispielhafte Plän

12 - 13
Impressionen

14
Kontakt

In jeder Hinsicht ein Gewinn

Die Liegenschaft Zettling 31-33 umfasst zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten (10 Wohneinheiten in Haus A und 4 Wohneinheiten in Haus B) und 15 PKW-Stellplätzen auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von rund 2.641 m². Die beiden Gebäude bilden gemeinsam eine vielseitige und zusammenhängende Wohnliegenschaft, die sich insbesondere durch Freiflächen (Balkone, Terrassen und Garten), die großzügige Grundstücksfläche und die vorhandenen Stellplätze auszeichnet.
Die ursprünglich vor 1945 errichteten Gebäude wurden in den Jahren 1994/1995 umfassend um- und zugebaut sowie saniert und im Zuge dessen an die heutige Wohnnutzung angepasst. Dadurch entstand die bestehende Struktur mit zwei Gebäuden und insgesamt 14 Wohneinheiten.

Zettling verbindet ein ruhiges, grün geprägtes Wohnumfeld mit der Nähe zur Landeshauptstadt Graz. Die Lage eignet sich für alle, die abseits des Stadttrubels wohnen möchten und dennoch eine gute Erreichbarkeit der Grazer Infrastruktur sowie der umliegenden Wirtschaftsstandorte benötigen. Über die A9 Pyhrn Autobahn und die A2 Süd Autobahn sind Graz und die südlichen Arbeitszentren optimal angebunden; beide Autobahnen ermöglichen zudem überregionale Fahrten. Der Flughafen Graz liegt in gut erreichbarer Distanz und bietet einen zusätzlichen Vorteil für regelmäßig überregional oder international Reisende.

Intelligente Grundrisse - zwischen 50 m² und rund 79 m² - versprechen Singles wie Familien eine hohe Wohnqualität. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Freiflächen in Form von Balkonen und Terrassen. Den Wohnungen Top 5, Top 6, Top 7 und Top 14 ist zusätzlich eine Gartenfläche zugeordnet. Außerdem ist jeder Wohnung ein Stellplatz zugeordnet.

Wohnqualität & sichere Anlage

Gesamtnutzfläche	ca. 916 m²
Wohneinheiten	14

Wohnungsnutzfläche	zwischen 50 m² und 79 m²
Heizung	Öl
Stellplätze	15

Maklerhonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Kosten für die vertraglichen Nebengebühren
Die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % des Kaufpreises sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises inkl. der Errichtungskosten des Kaufvertrages werden vom Käufer getragen.

ZAHLEN & FAKTEN

Kaufpreis	1.950.000

Gesamtnutzfläche	**916,14 m²**
dzt. unbefristet	153,60 m²
dzt. leerstehend	67,40 m²
Objektart	Wohngebäude

Ertrag p.m (inkl. Stellplätze)	**EUR 6.350**
Ertrag p.a IST	EUR 79.935
Ertrag p.a SOLL inkl. Top 3 nach Vermietung	EUR 81.825
nachhaltige Rendite	4 %

Ertragshistorie	
Jahresertrag 2025	EUR 78.900
Jahresertrag 2024	EUR 71.890

MIETZINSLISTE

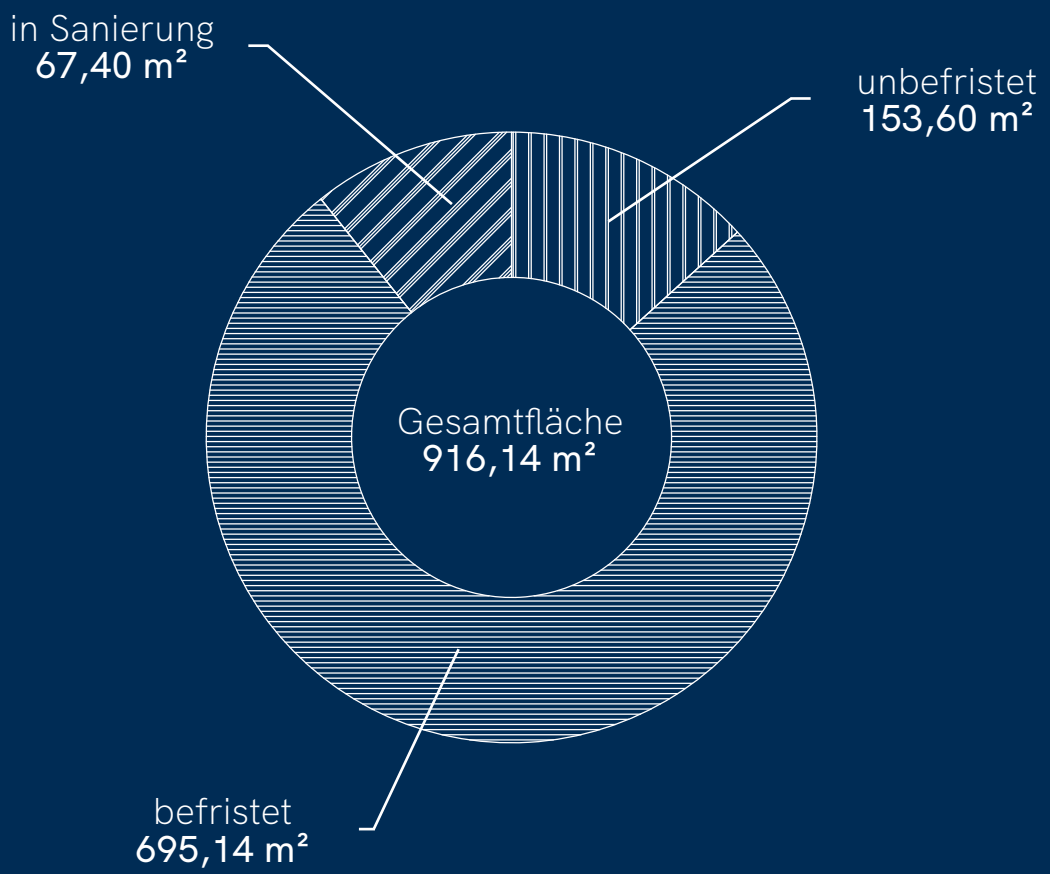
Top	MV-Ende	Fläche gesamt	EUR netto	Stellplatz EUR netto
1	31.03.2028	62,19	480,75	21,32
2	31.08.2028	61,87	446,39	21,35
3	leer	67,40		
4	31.10.2028	67,70	489,52	20,66
5	31.05.2029	52,15	381,22	20,00
6	31.01.2029	64,63	442,15	21,44
7	31.05.2029	54,15	379,05	20,00
8	unbefr.	75,09	587,23	27,31
9	31.01.2029	72,82	473,33	in Miete enthalten
10	31.07.2027	76,70	511,31	20,62
11	unbefr.	78,51	650,51	27,13
12	31.05.2027	62,52	395,01	in Miete enthalten
13	14.07.2028	70,32	467,25	in Miete enthalten
14	31.01.2028	50,09	387,89	26,81
15	unbefr. Top 11			31,17
		916,14	**6.091,61**	**257,81**

AUSLASTUNG

Auslastungsquote	ca. 95%
Betrachtungszeitraum	3 Jahre

Die Auslastungsquote (Betrachtungszeitraum 3 Jahre) beträgt 95%. Dies ist vorallem auf die Grundrisse der Wohnungen, die großzügigen Freiflächen sowie die vorhandenen Stellplätze zurückzuführen.

ÜBERSICHT









Impressionen







Grundbuchauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63294 Zettling EINLAGEZAHL 160
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

****
Letzte TZ 23108/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
41/2		GST-Fläche	*	2641	
		Bauf.(10)		545	
		Gärten(10)		2096	Zettling 31
					Zettling 33

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 a 5389/1963 Sicherheitszone des Flughafen Graz Gst 41/2
b 32632/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8
3 gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Wesiak Althaussanierung KEG
ADR: Stubenbergg. 5 8010
a 32632/1993 Kaufvertrag 1993-10-12, Urkunde 1993-12-22 Eigentumsrecht
********** C **********
3 gelöscht

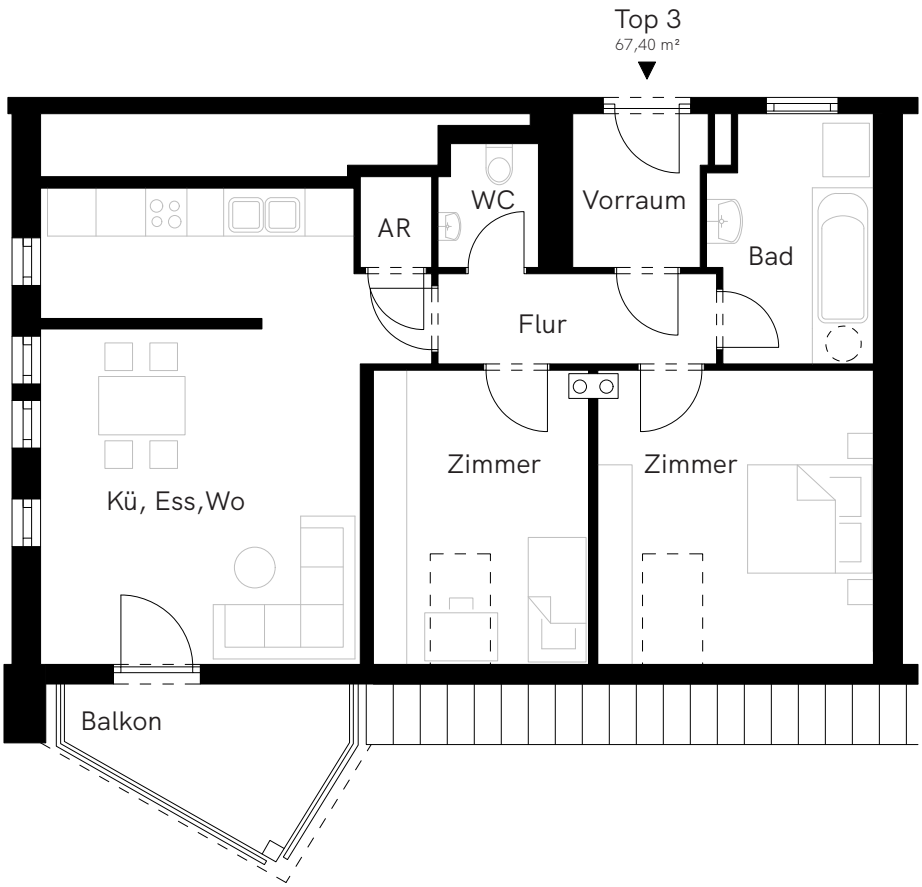
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

WESIAK
Group
Graz | Klagenfurt | Wien

beispielhafter Plan

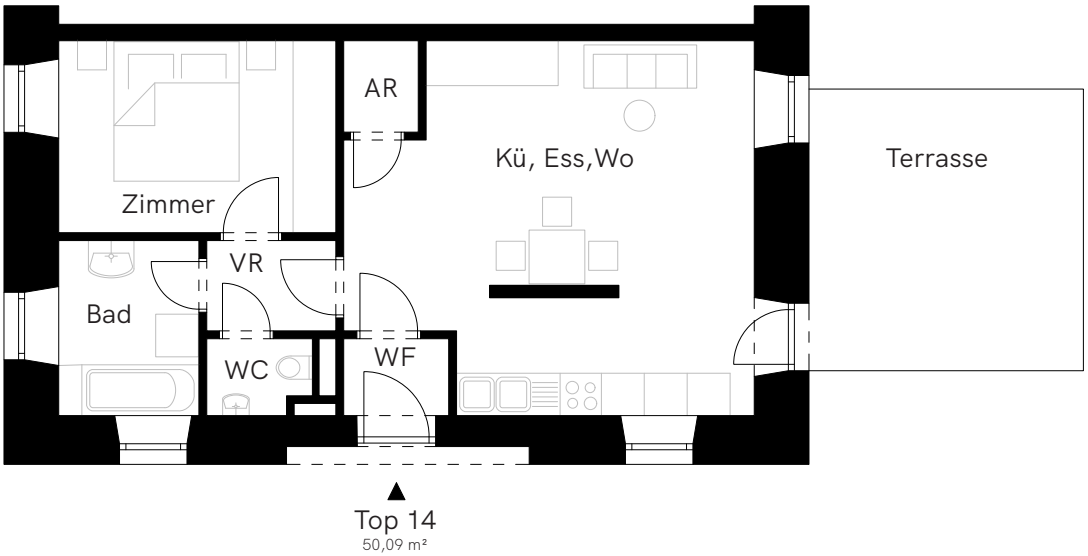
Zettling 31 / Top 3, DG



WESIAK
Group
Graz | Klagenfurt | Wien

beispielhafter Plan

Zettling 33 / Top 14, EG



Zugeordneter Eigengarten

Impressionen









WESIAK
Group

Graz | Klagenfurt | Wien



Für Besichtigungstermine und Informationen stehen Ihnen
unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung:

Michaela Schweiger
Telefon: +43 664 5414047
michaela.schweiger@wesiak.com

Wesiak Group
Stubenbergasse 5, 8010 Graz, Austria
Tel: +43 316 8275010
office@wesiak.com
www.wesiak.com