



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230316

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1490000€

Straße: Obere Seeparkgasse

8073 Feldkirchen bei Graz

Steiermark Österreich

Nutzfläche: 476m<sup>2</sup>

Grundfläche: 986m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

**Rendite-Highlight zum Top-Preis: 7,22 % Rendite in Bestlage von Feldkirchen bei Graz sichern! Modernes Anlageobjekt mit Zahnarztpraxis & attraktiver Mietwohnung**



**Rendite-Highlight zum Top-Preis: 7,22 % Rendite in Bestlage von Feldkirchen bei Graz sichern! Modernes Anlageobjekt mit Zahnarztpraxis & attraktiver Mietwohnung**

In einer begehrten Wohnlage von Feldkirchen bei Graz befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft, die Wohnen und Arbeiten ideal verbindet. Es handelt sich um ein Gebäude, in dem sich im Erdgeschoss eine etablierte Zahnarztpraxis und im Obergeschoss eine großzügige

Mietwohnung befinden. Das Grundstück bietet solide Bauqualität, moderne Gebäudetechnik und langfristig gesicherte Mieterträge.

Facts zur Liegenschaft

Grundstücksgröße: 986 m<sup>2</sup> mit markant abfallender Topografie

Gesamtnutzfläche: rund 476 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss 272 m<sup>2</sup>, Obergeschoss 204 m<sup>2</sup>)

Nutzung: Zahnarztpraxis im Erdgeschoss, Mietwohnung im Obergeschoss

Bauweise: Massivbau mit Stahlbetondecken, Vollwärmeschutz und Flachdach

Heizung: Luft/Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fancoils; Fernwärmeanschluss vorhanden

Highlights der Immobilie

Sensationelle 7,22 % Rendite!!

Langfristige, unbefristete Mietverhältnisse für stabile Einnahmen

Voll ausgestattete Zahnarztpraxis mit mehreren Behandlungsräumen und Röntgen

Großzügige Mietwohnung mit Terrasse, Fitnessraum und direktem Garagenzugang

3-fach verglaste Kunststoff/Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Hochwertige, massive Bauausführung für nachhaltigen Werterhalt

Effiziente Gebäudetechnik durch moderne Luft/Wärmepumpe am Dach

Terrassenflächen auf Nord-, Ost- und Südseite

Strukturierte Außenanlagen und befestigte Stellplätze

Widmung WA 0,2/0,4 im Aufschließungsgebiet ? hohes Entwicklungspotenzial

Direkter Wohnungseingang über die Doppelgarage

Objektbeschreibung ? Wohnen und Arbeiten perfekt kombiniert

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage in Feldkirchen bei Graz. Die Hanglage, die sich nach Osten öffnet, verleiht dem Gebäude eine markante architektonische Ausprägung.

Erdgeschoss ? Zahnarztpraxis

Die Ordination umfasst:

Empfangs- und Warteraum

zwei große Ordinationsräume sowie zusätzliche Behandlungsbereiche

Röntgenraum

Aufenthaltsraum mit Küche

mehrere Technik- und Lagerräume

drei Sanitär- bzw. WC-Bereiche

vorgelagerte Terrassen an Nord-, Ost- und Südseite

Die Oberflächen sind funktional und hochwertig gestaltet: Feinsteinzeug in Gängen und Nassräumen, Kautschukboden in den Behandlungsräumen und Parkett in Nebenbereichen.

Obergeschoss ? Mietwohnung

Die großzügige Wohnung bietet:

offenen Wohn-/Essbereich mit Terrasse

Schlafzimmer mit Schrankraum

Gästezimmer

Fitnessraum

Bad/WC

Vorraum und Abstellraum

direkten Zugang zur Doppelgarage

Parkettböden dominieren den Wohnbereich, während Nassräume mit Feinsteinzeug ausgeführt

sind. Das Raumkonzept ist hell, offen und ideal für modernes Wohnen.  
Erdgeschoss ? Zahnarztpraxis

Nettomiete inkl. Parkplätzen und Einrichtung: ? 6.611,20 pro Monat  
Bruttovorschreibung inkl. Betriebs- und Heizkosten: ? 8.706,08 pro Monat  
Erhaltungspflichten liegen überwiegend beim Mieter

Obergeschoss ? Mietwohnung

Nettomiete inkl. Garage und Einrichtung: ? 2.348,55 pro Monat  
Bruttovorschreibung inkl. Betriebs- und Heizkosten: ? 2.985,21 pro Monat  
Erhaltungspflichten beim Mieter

Gesamte monatliche Mieteinnahmen

? 8.959,75 netto pro Monat

? 11.691,29 brutto pro Monat

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 986m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 476m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1490000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: [nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at](mailto:nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at)