



*Luxusimmobilie im  
Speckgürtel von Graz*  
**Jetzt Investor  
werden!**  
**Ab € 14.400,-**



**K541**  
**LIVING SEIERSBERG**  
Kärntner Straße 541, 8054 Seiersberg-Pirka



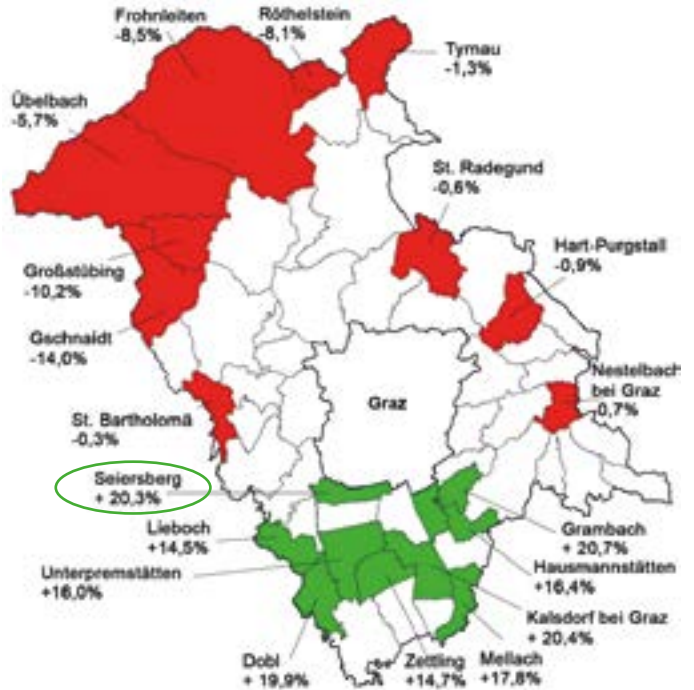
**36 Wohnungen**  
**39 m<sup>2</sup> - 69 m<sup>2</sup>**  
**KP ab € 144.000,-**  
**Eigenkapital ab**  
**€ 14.400,-**

## PROJEKTbeschreibung

Das Projekt Living Seiersberg entsteht im stark wachsenden Speckgürtel südlich von Graz, eingebettet in eine perfekte Infrastruktur. Die **36 Wohneinheiten** verteilen sich auf insgesamt vier Etagen und verfügen allesamt über Balkon oder Terrasse. Alle Einheiten werden mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bezugsfertig übergeben. Den Bewohnern steht zudem ein Lift und eine eigene Tiefgarage zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG

- Moderne Einbauküche
- Balkon oder Terrasse
- Lift
- Tiefgarage
- Fahrradabstellraum und -plätze
- Spielplatz und Grünflächen



## ZUWANDERUNGSRATEN GRAZ-UMGEBUNG

Die steigende Beliebtheit des Bezirkes Seiersberg-Pirka zeigt sich deutlich in der aktuellen Zuwanderungs-Statistik. Die Nähe zur Stadt und der grüne Charakter machen diesen Bezirk besonders attraktiv. Die Gemeinden im Süden von Graz dürfen sich zurecht als Zuzugskaiser bezeichnen.

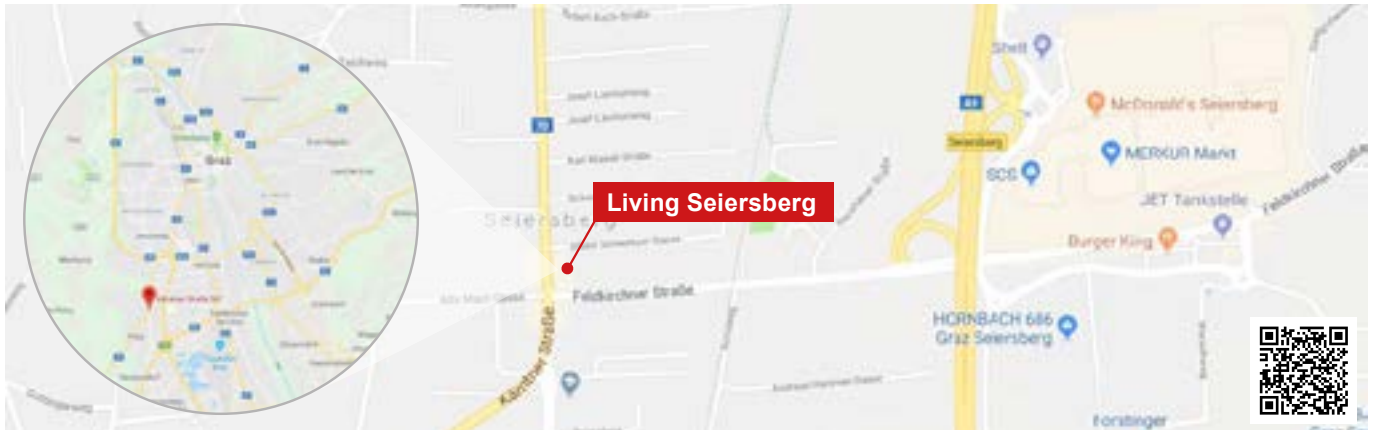
Quelle: meinbezirk.at / Meine Woche



### FACTS:

<b>36 Wohnungen</b>	2 - 3-Zimmer-Wohnungen
39 - 69 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ab € 3.493,- *
Kaufpreis	ab € 144.000,- *
Eigenkapital	<b>ab € 14.400,-</b>
Rendite	<b>bis zu 3,8 %</b>
geplante Fertigstellung	02/2022

\*Netto für Anleger



Quelle: Google Maps

## LAGEBESCHREIBUNG

Der grüne Bezirk Seiersberg-Pirka ist bei Familien, Pärchen und auch Singles sehr gefragt. Dies zeigt sich in der hohen Zuwanderungsrate. Bewohner schätzen die Nähe zur Stadt und genießen gleichzeitig das Leben im Grünen. Die Lage punktet außerdem mit äußerst guter Anbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und die Shopping City Seiersberg befinden sich in unmittelbarer Nähe und runden mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten das vielfältige Angebot in dieser Lage ab.



## VORTEILE FÜR ANLEGER UND MIETER

### ■ Geschäfte des täglichen Bedarfs / Restaurants:

Cafe 90 m, Bank 130 m, Pub 160 m, Friseur 180 m, Baumarkt 240 m, Tankstelle 260 m, Asia Restaurant 570 m, Bäckerei 710 m, Post 710 m, Hofer 810 m, Shopping City Seiersberg 940 m

### ■ Öffentliche Verkehrsmittel / Anbindungen:

Bushaltestelle 40 m (79, 681, 691, 32, N06, 700, 740, 760), Autobahn A9 600 m,

Bahnhof Feldkirchen 3,4 km, Flughafen Graz 6,5 km

### ■ Ausbildung:

Kinderkrippe 320 m, Kindergarten 490 m, Volksschule 400 m, BG Klusemann 4,2 km

### ■ Freizeit:

Tauchturm Seiersberg 270 m, Spielplatz 400 m, Bücherei 400 m, Hundepark 690 m, Sportverein Straßgang 1,1 km, Straßganger Bad 1,9 km, Skilift Gedersberg 1,9 km,

Gemeindewald Neuseiersberg 2,9 km, Cineplexx 4,9 km, Schwarzlsee 6,2 km, Golfclub Thalersee 10,7 km

### ■ Gesundheit:

Apotheke 40 m, Zahnarzt 220 m, Praktischer Arzt 280 m, Kinderarzt 300 m, LKH Graz II, Standort Süd 3,8 km

### ■ Wirtschaft

Shopping City Seiersberg 940 m, Anton Paar 2,5 km, Magna 9,5 km



Wohnung: 39 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis netto: € 143.927,-  
(inkl. Küche & TG)

## WOHNUNGSBEISPIEL

### Finanzierungsphase 25 Jahre\*:

€ 13.000,-  
Eigenmittel  
€ 272,-  
Zuzahlung Ø/mtl.

### Ertragsphase\*:

€ 228.844,-  
Immobilienvermögen  
€ 644,-  
Mieteinnahme mtl.

\* Berechnungsbeispiel: Kredithöhe € 159.000,- (inkl. aller Nebenkosten und Spesen), Indexierung 1,5% p.a., Finanzierungszinssatz 3,0% für die gesamte Laufzeit

\*\*Wohnfläche gesamt



## IMMOPENSION MIT RUNDUM-SORGLOS-PAKET

- **Berechnen einer ImmoPension**
  - › Erfassen der finanziellen Möglichkeiten
  - › pers. Wirtschaftlichkeitsberechnung
  - › Anpassen der Aufwands- und Ertragssituation an den pers. Finanzhaushalt
  - › Darstellen der Ertragsphase mit der ImmoPension
- **Mithilfe bei der Auswahl der Immobilie**
  - › Neubau, direkt vom Bauträger
  - › Immobilienzweitmarkt
  - › Ferienimmobilien
  - › Bestandsimmobilien
- **Steuerliche Begleitung\***
  - › Erstellen der steuerlichen Betrachtung für Gesamtüberschuss
  - › Einrichten einer UID Nummer
  - › USt. - und ESt.-Erklärungen bis zur Wohnungsübergabe
  - › Koordination mit dem Finanzamt
- **Finanzierungsberatung und Umsetzung**
  - › Erstellen des persönlichen Finanzierungskonzeptes
  - › Auswahl des Bankpartners
  - › Konditionenvergleich
  - › Anpassen der Kreditvertragsbedingungen
  - › Überwachung aller Kapitalflüsse bis zur ersten Mieteinnahme
- **Koordination aller Vertragspartner**
  - › Bauträger
  - › Bankpartner
  - › Notar
  - › Rechtsanwalt
  - › Hausverwaltung
  - › Steuerberatung

*„Begleitung bis zur Wohnungsübergabe“*
- **Betreuung nach Fertigstellung\***
  - › Vermietungsservice
  - › Steuerliche Begleitung
  - › Subverwaltung
  - › Hausverwaltung
  - › möglicher Verkauf

\* in Kooperation mit unseren exklusiven Partnerunternehmen



## KOOPERATIONSPARTNER

### Bauträger

DI Jandl GmbH  
Bundesstraße 85, 8160 Weiz  
+43 0316 837313  
office@jandl.at  
www.jandl.at

### Vertragserrichter

Folk § Frank – Rechtsanwälte  
Joanneumring 6, 8010 Graz  
+43 316 840 660  
+43 316 840 660 10  
www.folkfrank.at

### Hausverwaltung

WESIAK Group  
Stubenberggasse 5, 8010 Graz  
+43 316 827501  
office@wesiak.com  
www.wesiak.com

### Wirtschaftliche Beratung

Captura Wirtschaftsberatung GmbH  
Grabenstraße 178, A-8010 Graz-Geidorf  
+43 316 / 26 7000, Fax DW-40  
office@captura-group.cc  
www.captura-group.cc

### Immobilienberatung

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178, A-8010 Graz-Geidorf  
+43 316 / 26 7000, Fax DW-40  
office@captura-group.cc  
www.captura-group.cc

### Captura Unternehmensgruppe

Grabenstraße 178, A-8010 Graz-Geidorf  
+43 (0) 316 / 26 7000, Fax DW-40  
office@captura-group.cc  
www.captura-group.cc

**captura**



UNTERNEHMENSGRUPPE

## DISCLAIMER

Bei diesem Folder handelt es sich um eine Werbemitteilung mit ausschließlichen Informationscharakter, welche keinesfalls eine persönliche Beratung ersetzt. Es handelt sich weder um ein Anbot oder einer Aufforderung zum Kauf oder Verkauf, noch um eine Einladung zur Anbotslegung, ebenso wenig um eine Kauf- bzw. Verkaufsempfehlung. Die verkürzte Darstellung kann zu Missverständnissen führen. Fotonachweise: Captura, stock.adobe.com © 05/2021 Captura Group