



Attraktives
Anlegerprojekt im
**STARK
WACHSENDEN
SPECKGÜRTEL**
südlich von
Graz



OP156
OASIS PREMSTÄTTEN
Mitterstraße 156, 8141 Premstätten



140 Wohnungen
33 - 110 m²
KP ab € 91.976,-
Eigenkapital ab
€ 10.500,-

OP156 – OASIS Premstätten
IM STARK WACHSENDEN SPECKGÜRTEL
SÜDLICH VON GRAZ



- **Beinahe 25 % Bevölkerungszuwachs**
innerhalb der letzten 10 Jahre machen Unterpremstätten zu einer der schnellst wachsenden Gemeinden der Steiermark.
- **Lage im zweitgrößten Arbeiterbezirk**
Unterpremstätten liegt im Bezirk Graz-Umgebung, nach Graz der größte Arbeiterbezirk Steiermarks.
- **Bis zu 500€ pro m² günstiger –**
verglichen mit Neubauprojekten in Graz.
- **Um 10 % höhere Mieteinnahmen**
Seit 2015 profitieren Anleger von steigenden Einnahmen.
- **Intensive Verflechtung zum Grazer Stadtbezirk**
Einerseits die Nähe zur Landeshauptstadt und andererseits die außergewöhnliche Wohnqualität in ländlicher Umgebung.
- **Optimal gelegen für Pendler**
Knapp 80 % der Bevölkerung schätzen die gute Anbindung zur Autobahn (2 min) sowie die Nähe zur führenden Leitbetrieben.

PROJEKTbeschreibung

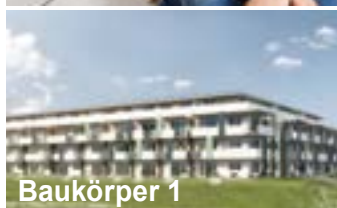
Südlich von Graz, im beliebten Speckgürtel nahe der Metro-pole, entsteht dieses außergewöhnliche Wohnbauprojekt. Das Besondere daran: **mehr als die Hälfte der insgesamt 140 Wohneinheiten** verfügen über eine Wohnfläche von 41 - 57 m² und eignen sich deshalb **besonders gut als Anlegerobjekt**. Wohnbare Grundrisse sowie das große Platzangebot bei Terrassen und Balkonen sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Mieter profitieren außerdem von **niedrigen Stromkosten**, denn im gesamten Baukomplex setzt man auf die Verwendung **erneuerbarer Energie** durch die Installation von **Photovoltaikanlagen**. Die **qualitativ hochwertige Bauweise**, das **zunehmende Bevölkerungswachstum in Unterpremstätten** sowie die ausgesprochen **gute Anbindung** sichern auch zukünftig den Wert dieser Immobilie.



FACTS:

140 Wohnungen	1 -4-Zimmer-Wohnungen
33 m ² - 110 m ²	m ² ab € 2.550 *
Eigenkapital	ab € 10.500,-
Rendite	3,8 - 4,1 %

*Netto für Anleger



Baukörper 1

Kaufpreis ab € 131.183,- *

Geplante Fertigstellung: 12/2021



Baukörper 2

Kaufpreis ab € 91.976,- *

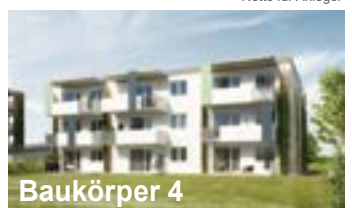
Geplante Fertigstellung: 12/2022



Baukörper 3

Kaufpreis ab € 93.056,- *

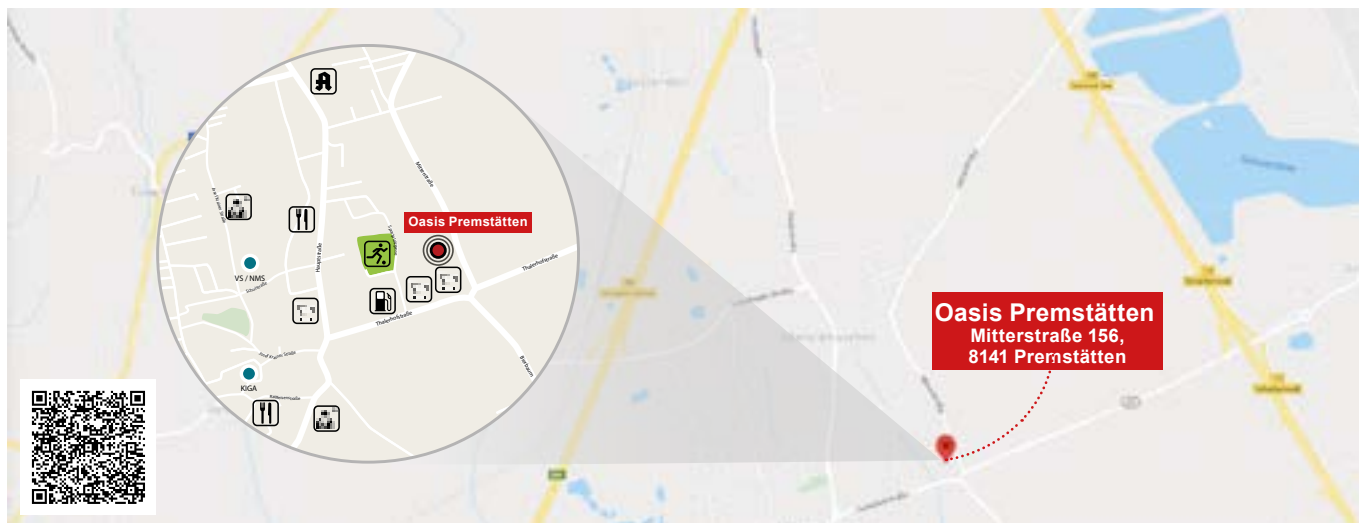
Geplante Fertigstellung: 12/2022



Baukörper 4

Kaufpreis ab € 179.752,- *

Geplante Fertigstellung: 12/2022



Quelle: Google Maps

LAGEBESCHREIBUNG

Sechs Kilometer südlich der Landeshauptstadt Graz entsteht diese moderne Wohnanlage, rund **3 Kilometer vom Schwarzl Freizeitzentrum** entfernt. Das Zentrum von Premstätten ist **fußläufig** erreichbar. Erbaut wird das Projekt in der Mitterstraße Ecke Thalerhofstraße neben dem Nahversorger Hofer. **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf be-

finden sich in nächster Nähe und sind zu Fuß gut erreichbar. **Ärzte, Schulen und Kindergärten** sind nur knapp 1 km entfernt, die Stadt **Graz erreichen Sie in ca. 7 Minuten**. Führende Leitbetriebe befinden sich im näheren Umfeld und sind über die ausgesprochen gute Anbindung (nur 2 min zur Autobahn) erreichbar.

VORTEILE FÜR ANLEGER UND MIETER

■ Geschäfte des täglichen Bedarfs / Restaurants:

Hofer 60 m, Spar 120 m, Billa 530 m, Tankstelle 500 m, Paketshop 550 m, Bank und Post 710 m, Trafik 840 m, Café 370 m, Restaurant 570 m, Bäckerei 580 m

■ Öffentliche Verkehrsmittel / Anbindungen:

Nächste Bushaltestelle 490 m, Bahnhof Premstätten 2,8 km, Autobahnauffahrt A9 1,5 km sowie A2 1,9 km

■ Ausbildung:

Kindergarten und Kinderkrippe 830 m, Volksschule 960 m, Neue Mittelschule 790 m, weiterführende Bildungseinrichtungen, Universität und Fachhochschulen im nahegelegenen Graz.

■ Freizeit:

Spielplatz 640 m, Sportpark Premstätten 750 m, Bücherei 800 m, Schwarzl Freizeitzentrum 3,3 km, Rad- und Wanderwege in der Umgebung

■ Gesundheit:

Arzt für Allgemeinmedizin 890 m, Apotheke 1 km, Zahnarzt 1,1 km, Kinderarzt 4,6 km, Pflege- und mobile Dienste vor Ort

■ Wirtschaft:

ams AG 2,2 km, Shopping City Seiersberg 6,7 km, Magna Steyr 12,5 km, Knapp AG 15,3 km



Wohnung: 32,62 m²
Kaufpreis netto: € 118.376,-
(inkl. Küche & Parkplatz)

WOHNUNGSBEISPIEL

Finanzierungsphase 20 Jahre*:

€ 11.000,-
Eigenmittel

€ 240,-
Zuzahlung Ø/monatlich

Ertragsphase*:

€ 161.092,-
Immobilienvermögen

€ 361,-
Mieteinnahme monatlich

* Berechnungsbeispiel: Kredithöhe € 131.000,- (inkl. aller Nebenkosten und Spesen), Indexierung 1,5% p.a., Finanzierungszinssatz 3,0% für die gesamte Laufzeit

IMMOPENSION MIT RUND-UM-SORGLSPAKET

■ 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

Strobl Bau
Bundesstraße 85, 8160 Weiz
+43 3172 72 55
office@strobl.at
www.strobl.at

Vertragserrichter

Reif und Partner Rechtsanwälte OG
Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz
+43 316 83 38 40
graz@reifundpartner.at
www.reifundpartner.at

Subverwaltung

WESIAK Group
Stubenberggasse 5, 8010 Graz
+43 316 827 501
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

Immutura 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.

© 11/2020 Captura Group