

# Renditeobjekt in Grafenstein

## Kaufpreis

€ 590.000,–

## Allgemeine Objektinformationen

**Adresse:** Klopeiner-Straße 13, 9131 Grafenstein

**Katastralgemeinde:** KG Ton 72184

**Einlagezahl:** EZ 165

**Grundstücksnummer:** 1192/2

**Grundstücksfläche:** 671 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca 330 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1984 (ursprünglich Wohnung & Büro)

**Umbau:** In den 1990er-Jahren zu einem Wohnhaus mit 4 Wohnungen

**Bauweise:** Vollwärmeschutz

**Fassade:** Neu gestrichen (2024)

---

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und zentraler Lage in Grafenstein und besteht aus insgesamt **vier vermieteten Wohneinheiten**.

### Gebäudebestandteile:

- 4 Wohnungen
- Vorraum und Stiegenhaus
- Heizraum
- Doppelgarage mit 2 Abstellräumen und 5 Außenstellplätze

### Besondere Merkmale:

- **Seit ca. 20 Jahren durchgehend vermietet (kein Leerstand ausser Mieterwechsel)**
- Glasfaseranschluss in allen Wohnungen (Inbetriebnahme Frühjahr 2026)
- Beheizung über Fernwärme
- Energieausweis aus dem Jahr 2026 vorhanden
- HWBRef,SK 112 f GEE,SK 1,39

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

### Fußläufig erreichbar:

- Kindergarten
- Schule
- Arzt, Zahnarzt
- Gemeindeamt
- Nahversorger
- Gasthaus
- Bus- und Bahnanschluss (Koralmbahn) 7 Min. nach Klagenfurt

### Entfernungen:

- Klagenfurt (Landeshauptstadt): ca. 10 km
- Flughafen Klagenfurt: ca. 10 km
- Klopeiner See: ca. 12 km

## Wohnungsübersicht & Mietverhältnisse

### Top 1

- Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Mietvertrag: 18.08.2024 – 17.08.2027
- Kalt-Miete: € 464,-
- Betriebskosten: € 196,-

### Top 2

- Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Mietvertrag: 14.08.2025 – 13.08.2028
- Kalt-Miete: € 508,-
- Betriebskosten: € 217,-

### Top 3

- Wohnfläche: ca. 82 m<sup>2</sup>
- Balkon
- Mietvertrag: 01.07.2025 – 30.06.2030
- Kalt-Miete Wohnung: € 580,-
- Kalt-Miete Garage: € 60,-
- Betriebskosten: € 290,-

## Top 4

- Wohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
  - Balkon
  - Mietvertrag: 01.02.2026 – 31.01.2029
  - Kalt-Miete Wohnung: € 820,-
  - Kalt-Miete Garage: € 60,-
  - Betriebskosten: € 370,-
- 

## Ertragsübersicht (Kalt-Mieteinnahmen pro Monat)

Einheit	Kalt-Miete Wohnung	Garage	Gesamt
Top 1	€ 464,-	–	€ 464,-
Top 2	€ 508,-	–	€ 508,-
Top 3	€ 580,-	€ 60,-	€ 640,-
Top 4	€ 820,-	€ 60,-	€ 880,-
<b>Summe</b>			<b>€ 2.492,-</b>
<b>Jährliche Kalt-Mieteinnahmen:</b>			<b>€ 29.904,-</b>

**Es wird privat vermietet ohne UST.**

---

---

## Investitionsvorteile

- Voll vermietetes Anlageobjekt
  - Befristete Mietverträge
  - Stabile Mieterstruktur
  - Gute Lage im Zentralraum Kärnten
  - Moderne Infrastruktur (Glasfaser, Fernwärme)
  - Gepflegter baulicher Zustand
  - Attraktive Renditebasis
-