



## Investičný byt v rakúskom Grazi

**285 233 €**



Kraj:	Steiermark
Okres:	Graz Stadt
Obec:	Graz
Ulica:	-
Druh:	Byty
Typ bytu:	3-izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	67.89 m <sup>2</sup>

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Kúpeľňa:	áno
Vlastníctvo:	firemné	Výťah:	áno
Stav:	novostavba	Energetický certifikát:	B
Celková plocha:	67.89 m <sup>2</sup>	Zariadenie:	čiastočne
Úžitková plocha:	67.89 m <sup>2</sup>	Garáž:	
Počet izieb:	3	Pivnica:	áno
Plocha balkóna:	15.89 m <sup>2</sup>	Pivnica plocha:	4.57 m <sup>2</sup>
Balkón:	áno - 1		

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

V rámci nevšednej príležitosti ponúkame na predaj investičný byt v rakúskom Grazi. Stavebník C&P Immobilien AG a jeho nová obytná štvrť Gate 17 na ulici Tirester Strasse 432 nielenže otvára ďalšiu atraktívnu obytnú a investičnú príležitosť, ale v pravom slova zmysle predstavuje aj bránu do zelene južne od Grazu, pretože z hľadiska architektonických požiadaviek a kvality plánovania je Gate 17 majákovým projektom mestského rozvoja. Predkladaný byt je súčasťou projektu, predstavuje výhodný biznis model so zaujímavým zhodnocovaním. Byt sa predáva s vybavenou kuchyňou, kúpeľňou a WC (obr. v inzeráte sú ilustračné). Zhotoviteľ ponúka možnosť byty spravovať za 20€/mesiac, pričom zabezpečí výber bonitného nájomcu, ktorý si byt dozariaduje vo vlastnej réžii. Uprednostnené sú dlhodobé nájmy (3-5 rokov). Výšku nájomného určuje správca na základe podmienok v danej lokalite a svojich dlhoročných skúsenosti v tejto oblasti. Zaujímavým bonusom je,

že rakúske úrady kupujúcemu do dvoch rokov vo viacerých splátkach vrátia DPH. Veľmi zaujímavé je v Rakúsku aj nízke zdanenie zisku z prenájmu takéhoto bytu. Nájomné rastie garantovanou štátnou sadzbou 1,5% p.a. V ponuke je viac bytov v tom istom komplexe s rôznou výmerou i odlišným usporiadaním.

Pri investičnom rozhodovaní je pre Vás ako investora rozhodujúce vlastné hodnotenie ponuky, vrátane výhod a rizík s ňou spojených. Informácie a vyhlásenia tu uvedené slúžia iba na informačné účely a nenahrádzajú právne ani daňové poradenstvo, ktoré Vám poskytne naša partnerská firma pôsobiaca na rakúskom trhu. Daňové dôsledky by ste ako kupujúci mali vždy konzultovať so svojim osobným daňovým poradcom. Tu uvedené informácie obsahujú výhl'adové vyhlásenia. Vzhľadom na výskyt známych alebo neznámych rizík, neistôt a iných udalostí je možné, že skutočné budúce udalosti, majetková, finančná a výnosová situácia, vývoj a výsledky sa budú líšiť od vyhlásení tu uvedených. Nájom a výšku nájomov nie je možné do budúcnosti zaručiť. Z nájmu je zadržaná mesačná záloha na opravu (cca 0,23 € za m<sup>2</sup>). Ak je byt voľný alebo ak nájomca nemôže uhradiť platby za prenájom a prevádzkové náklady, prevádzkové náklady a opravy musí uhradiť vlastník bytu.

Graz, moderné bývanie v trende. Tak by sa dala opísať súčasná situácia na novom trhu s bývaním v Grazi. Veľký trhový potenciál a zvyšujúci sa záujem zo strany národných a medzinárodných investorov pokračuje. Graz, druhé najväčšie rakúske mesto s takmer 295 000 obyvateľmi, si od 6. storočia veľmi úspešne zaistuje medzinárodnú povest' a priazeň hostí z domova i zo zahraničia. Nie nadarmo je Graz nazývaný tajnou láskou Rakúska. Či je to kvôli jeho reputácii vynikajúceho univerzitného mesta, bohatej kultúrnej ponuke, jedinečnej pohostinnosti alebo prekvitajúcej ekonomike s približne 17 000 podnikateľmi – to sa presne nevie. Jedna vec je však istá: Graz je najrýchlejšie rastúcim mestom v strednom Rakúsku. Vďaka kombinácii tradície a modernosti, akademického vkusu a svetového kultúrneho dedičstva je Graz tým, čím je: neustále sa rozvíjajúcou metropolou s vysokou atraktivitou.

Puntigam je najmladší okres v Grazi, a to v dvoch ohľadoch. Okres je pomenovaný po rodine pivovarníkov a bol vyčlenený zo štvrte Straßgang iba v roku 1988. Možno aj preto je priemerný vek jeho cca 10 000 obyvateľov 39,7 roka. Vyrazte do zelene priamo v meste. Puntigam má správne spojenie v každom smere. Prostredníctvom „Brány k zeleni“ sa dostanete na hrad St. Martin a Brundlteichen na západe a druhým smerom hraničí Puntigam s kopcovitou krajinou východného Štajerska. Voľný čas a nákupy je možné ideálne kombinovať v Seiersbergu alebo v nákupnom centre West. Či už navštívite najobľúbenejšie blišie trhy v meste, súčasný trhák v Cineplexxe alebo na plážach CopaCabana a Schwarzl-Teichen rybníky, zábava je zaručená. A pre tých, ktorí to chcú ešte zelenšie, je tu južná Grazská kotlina. Tobelbad, Kaiserwald, Wundschuh. Viac zelene skutočne nie je možné.

V Puntigame sa samozrejme varí pivo. Svoje prevádzky tu však postavili aj iní známi zamestnávateľia a poskytujú dlhodobé zamestnanie. Dopravný rozvoj okresu bude pokračovať až do roku 2022, miestna dopravná križovatka Puntigam už predstavuje prepojenie do centra mesta s nadregionálnymi dopravnými tepnami s napojením na električkovú linku 5. priamo do centra mesta. Ak by sme hovorili o bicykloch: pripojenie k cyklistickej sieti v Grazi bolo v Puntigame obzvlášť úspešné! Cyklotrasa „Am Wagrain“ tiež umožňuje bezpečné severojužné prepojenie na komunity južne od Grazu.

Rieka Mur s celkovou dĺžkou 352 km (z toho takmer 125 km na federálnom území) je jednou z najcennejších riek v Rakúsku. Zvláštnosťou rieky sú Murské nivy začínajúce v Grazi. Murské nivy sú všeobecne známe svojou prírodnou rozmanitosťou a sú dôležitým biotopom pre rastliny a živočíchy a

sú zaradené medzi chránené krajinné oblasti. Pretože ak je príroda v poriadku, sú v poriadku aj ľudia. V lužných nivách rieky Mur si môžete dobre oddýchnuť. Eldorádo pre psy a ich majiteľov, ako aj raj pre peších a cyklistov. Začínajúc v areáli golfového klubu MurAuen vás môže na míle na juh očariť prírodná krajina, načerpáte novú silu a oddýchnete si. Objavovanie lúk v okolí rieky vyžaduje trpezlivosť, ale budete odmenení veľmi špeciálnou cenou: absolútnym relaxom. Relax, za ktorým nemusíte merať dlhú cestu.

Na zbavenie sa prebytočných kíl a udržanie si vynikajúcej kondície sú pohorie Mur v Puntigame samozrejme ideálne pre svoje vynikajúce podmienky na beh alebo cyklistiku. A ak sa radi hráte s malými loptičkami, odporúčame Vám golfový klub MurAuen, kde sa stačí prosto prejsť po greene.

Tí, ktorí uprednostňujú objavovanie chránenej oblasti na bicykli, budú potešení rôznymi chodníkmi. Nájdete tu cestu pre pohodového hobby cyklistu i vyznávača namáhavých trás. Na lúkach nivy rieky Mur môžete zdolať len niekoľko výškových metrov, ale čaká tu na Vás aj športová trasa cez kopce a údolia. A ak sa medzitým chcete na chvíľu schladiť alebo jednoducho stráviť dlhší deň kúpaním sa s rodinou - Murské lúky aj v tomto ohľade ponúkajú veľa príležitostí. Ak budete sledovať tok rieky, znova a znova narazíte na malé ostrovčeky alebo plytké brehy. Nerušene, ďaleko od mestského zhonu, si môžete vychutnať malý raj na rieke Mur.

Rastie túžba obyvateľov mesta po vidieku a prírodnom prostredí, po komunite a blízkosti. Zdravý životný štýl, udržateľnosť a mestský život sú len niektoré z tém, ktoré nadobúdajú stále väčší význam. Vývoj súčasnej generácie ukazuje, že život v komunitách so zodpovedajúcim odkazom na prírodu je stále dôležitejší. Aktivity v komunitách sa kultivujú. Vlastníctvo je stále viac vnímané ako balast. Upratovať, organizovať, odstraňovať neporiadok je motto doby - to, čo platí pre náš domov, má pozitívny vplyv aj na našu psychiku. Obytného priestoru je málo - z tohto dôvodu stále viac ľudí žije v mikro domoch a modulárnych bytoch vyznávajúc princípy minimalizmu. V popredí bude cenová dostupnosť a využitie - vzhľadom na častejší spoločenský život a voľnočasové aktivity už nie sú v popredí veľké obytné priestory. Naše budúce generácie sa už nebudú chcieť dlhodobo angažovať v oblasti bývania, obytné priestory sa v krátkom čase zmenia a zariadenia v bytoch bude menej. Dôraz sa kladie na používanie namiesto vlastníctva - dlhodobé nákupy budú nižšie a bude sa žiť prísne jednoducho s inteligentnými možnosťami obytného priestoru.

Nepremeškajte túto výhodnú investičnú príležitosť a kontaktujte svojho makléra ešte dnes: Mgr. Juraj Šalát, juraj.salat@alfareality.sk, +421 904491923

Nezabudnite sledovať naše novinky na FB! Výhodné ponuky sa rýchlo mihajú ;)



## REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:  
Telefón:  
E-mail:

Mgr. Juraj Šalát  
0904 491 923  
[juraj.salat@alfareality.sk](mailto:juraj.salat@alfareality.sk)

