

## Profitables Zinshaus bei Köflach – über 7% Renditechance



Wohnanlage

**Objektnummer: 7314/304**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	747,34 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	797.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.910,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Kothmüller**

GS Great Sales Immobilienvermittlung GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg

T +43 316 44 50 05  
H +43 650 28 72 083









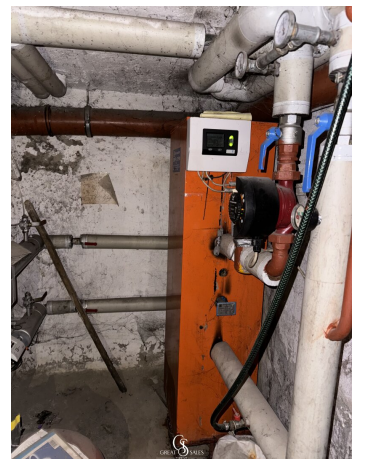






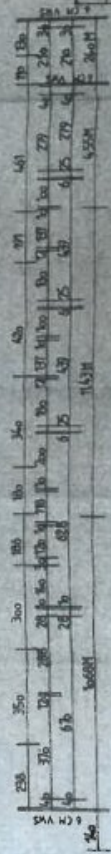
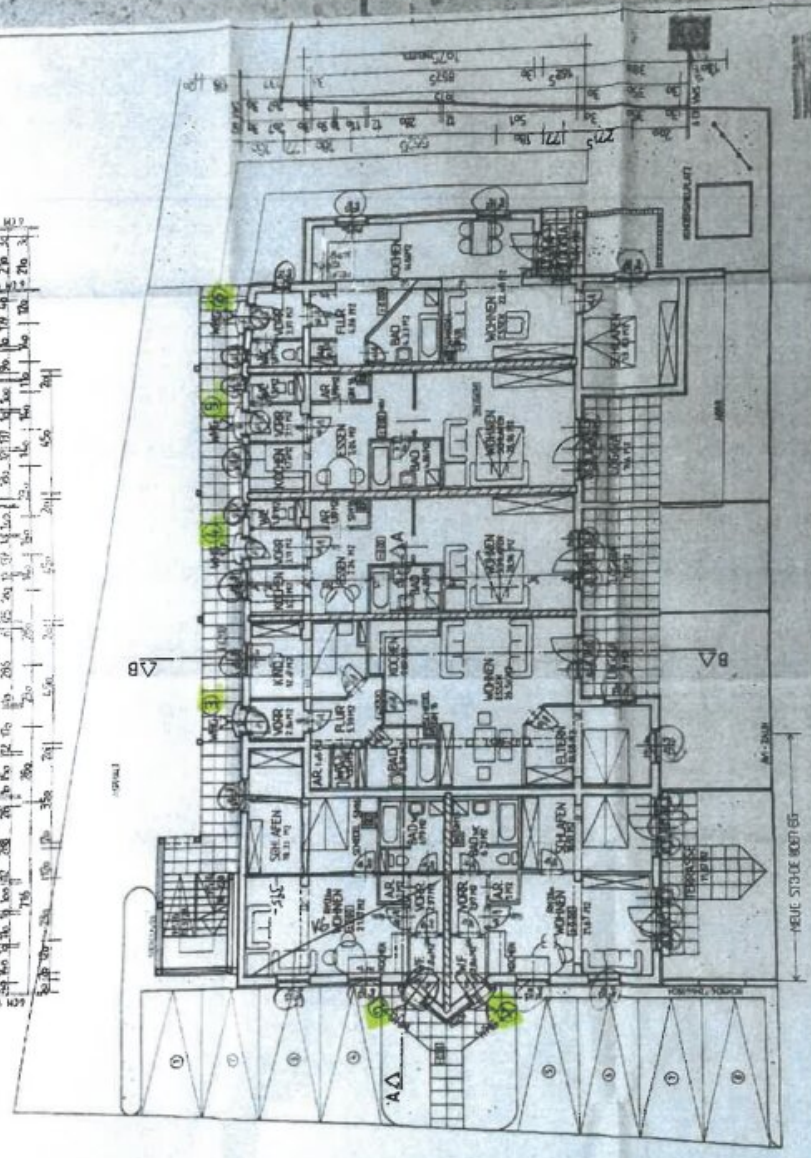
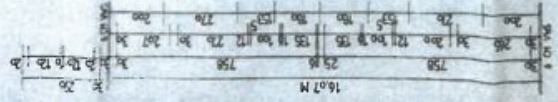








LEITUNG

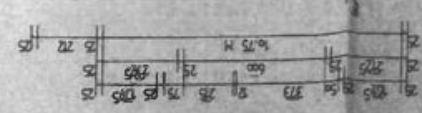
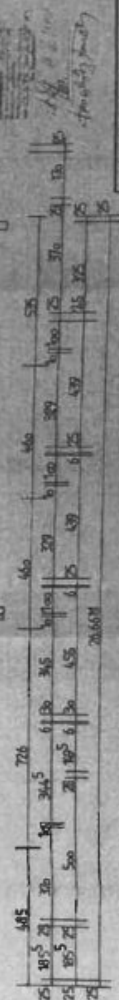
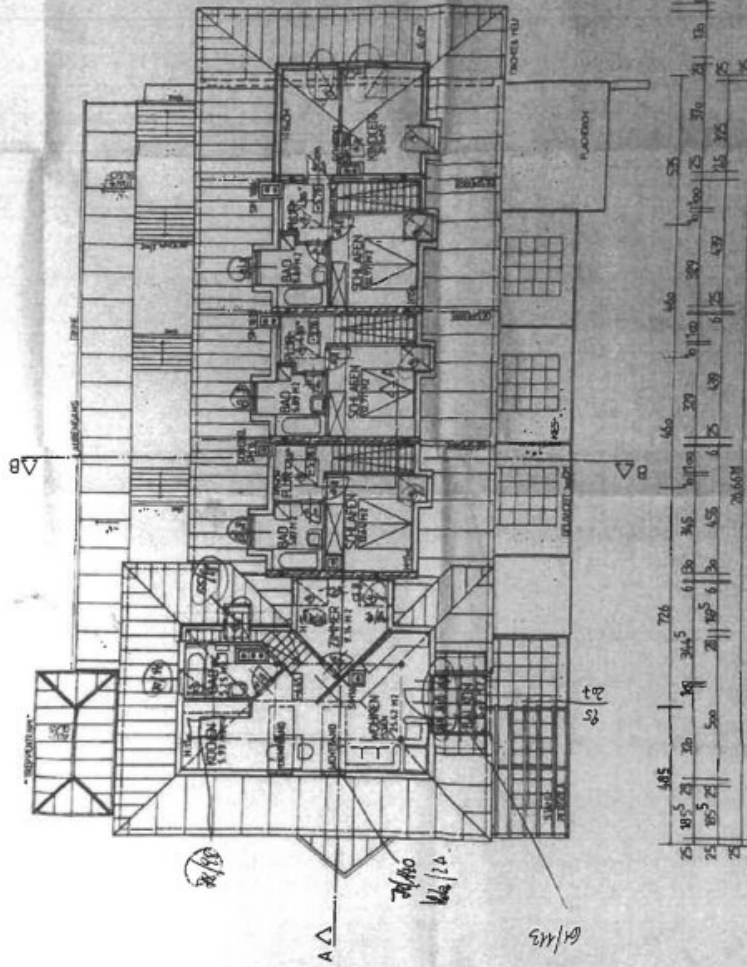
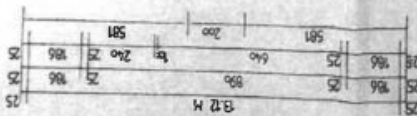


BAUPLAN SKIZZE  
POLYPLAN 150  
EG  
G. 1. ST. 150  
G. 1. ST. 150





# DACHGESCHOSS



DWA. IRII SKRANTY  
POLYMERIAN 450  
DACHGESCHOSS  
GRUNDRISS 10.0.0  
POS. 006 1.7.7A

NADZWIĘZKI NADZWIĘZKI

## Objektbeschreibung

Einst wurde das Zinshaus als Kino genutzt, später wurde es zu einer charmanten Wohnanlage umgebaut. Es umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten mit einer gesamt Wohnnutzfläche von rd. 747 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 46 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup>. Das Haus ist auf zwei Ebenen und einem Dachgeschoss aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich sechs Wohnungen, von denen an vier Wohnungen jeweils eine Terrasse mit einem Gartenanteil zugeordnet ist, welche Südwestlich ausgerichtet sind. Die weiteren sechs Wohneinheiten befinden sich im 1.OG und sind über einem großzügigen Laubengang zu erreichen. Diese Wohnungen sind als Maisonette auf zwei Ebenen aufgeteilt und mit einer innenliegenden Stiege ausgestattet. Außerdem erreicht man über den Wohnbereich die attraktiven, großzügigen Terrassen, ebenso in südwestlicher Ausrichtung, was viele Sonnenstunden garantiert.

Alle Wohnungen sind mit einer Küche mit Elektrogeräten ausgestattet, sowie die Bäder mit Badewanne/Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Die WCs sind separat zugänglich. Viele der Wohnungen haben auch eine Klimaanlage.

Zudem stehen acht Auto-Abstellplätze vor dem Haus zur Verfügung, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich erhöht.

Die Wohnungen befinden sich teils in einem guten- und teils in einem adaptierungsbedürftigen Zustand.

**Mieteinnahmen und Rendite:** Aktuell sind zwei der zwölf Wohnungen bestandsfrei, wodurch die monatlichen Netto-Mieteinnahmen bei 3.790 € liegen. Selbst mit diesem aktuellen Ist-Bestand erzielen Sie bereits eine Bruttanfangs-**Rendite von 5,71%**. Bei Vollvermietung betragen die monatlichen Netto-Mieteinnahmen 4.561 €, was letztendlich einer attraktiven **Rendite von 6,87%** entspricht! Die Mietverträge sind teils befristet und teils unbefristet abgeschlossen. Es sind daher die Nettomietzinse auch noch sukzessiv anpassbar, was zu einer noch vielen höheren Rendite führen kann!

### Warum in dieses Zinshaus investieren?

- 2. Attraktive Rendite:** Mit einer potenziellen Rendite von 6,87% und mehr bietet dieses Zinshaus eine überdurchschnittliche Investitionsmöglichkeit. Auch der aktuelle Ist-Bestand mit einer Rendite von 5,71% zeigt die Stabilität und das Potenzial dieses Objekts.
- 4. Günstige Lage:** Köflach ist eine aufstrebende Stadt mit hervorragender Infrastruktur. Die Nähe zum Stadtzentrum und die gute Anbindung machen das Zinshaus besonders attraktiv für Mieter, was die Wahrscheinlichkeit einer Vollvermietung erhöht. Außerdem befinden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie der Badeteich Piberstein etc. in unmittelbarer Nähe.



**6. Zukunftspotenzial:** Durch gezielte Renovierungsmaßnahmen und Modernisierungen kann das Objekt weiter aufgewertet werden, was langfristig zu höheren Mieteinnahmen und einer Wertsteigerung führen kann. Die Nachfrage nach Wohnraum in Köflach ist stabil, was die Investition zukunftssicher macht.

**Zusammenfassend:** Dieses Zinshaus in Köflach stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer starken Rendite, einer attraktiven Lage und weiterem Entwicklungspotenzial ist es die ideale Wahl für Anleger, die nach einer sicheren und profitablen Investition suchen.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne übermittle ich Ihnen auf Anfrage auch sämtliche Mietverträge und sonstige Unterlagen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap