

**INVESTITIONSMÖGLICHKEIT - RENDITEOBJEKT MIT 8 %:
MEHRFAMILIEN- UND GESCHÄFTS-WOHNSTZ -
GEPFLEGTES ANWESEN IN KINDBERG ZU KAUFEN**



Objektnummer: 4760/458

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8650 Kindberg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	348,00 m ²
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 274,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,64
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























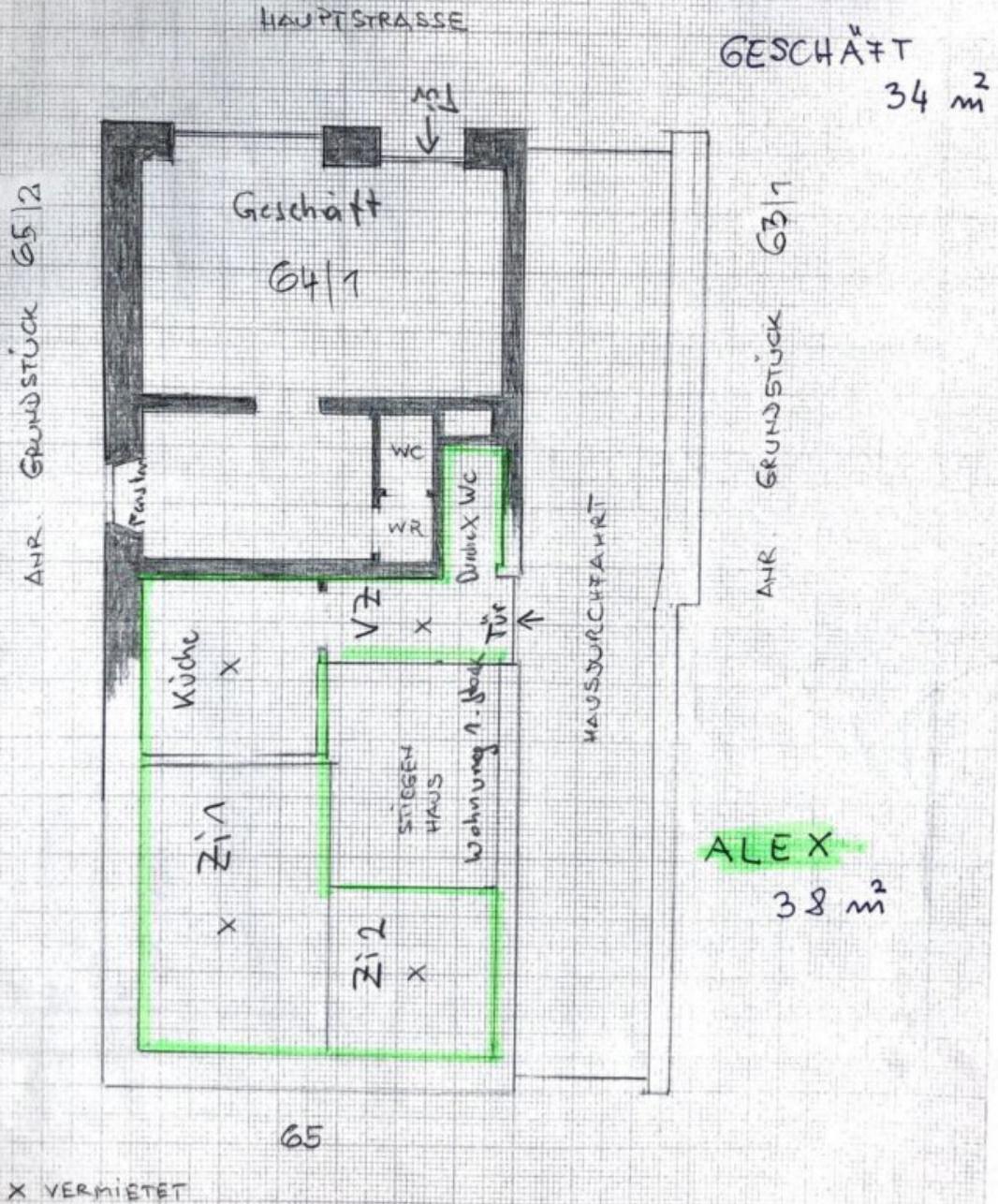








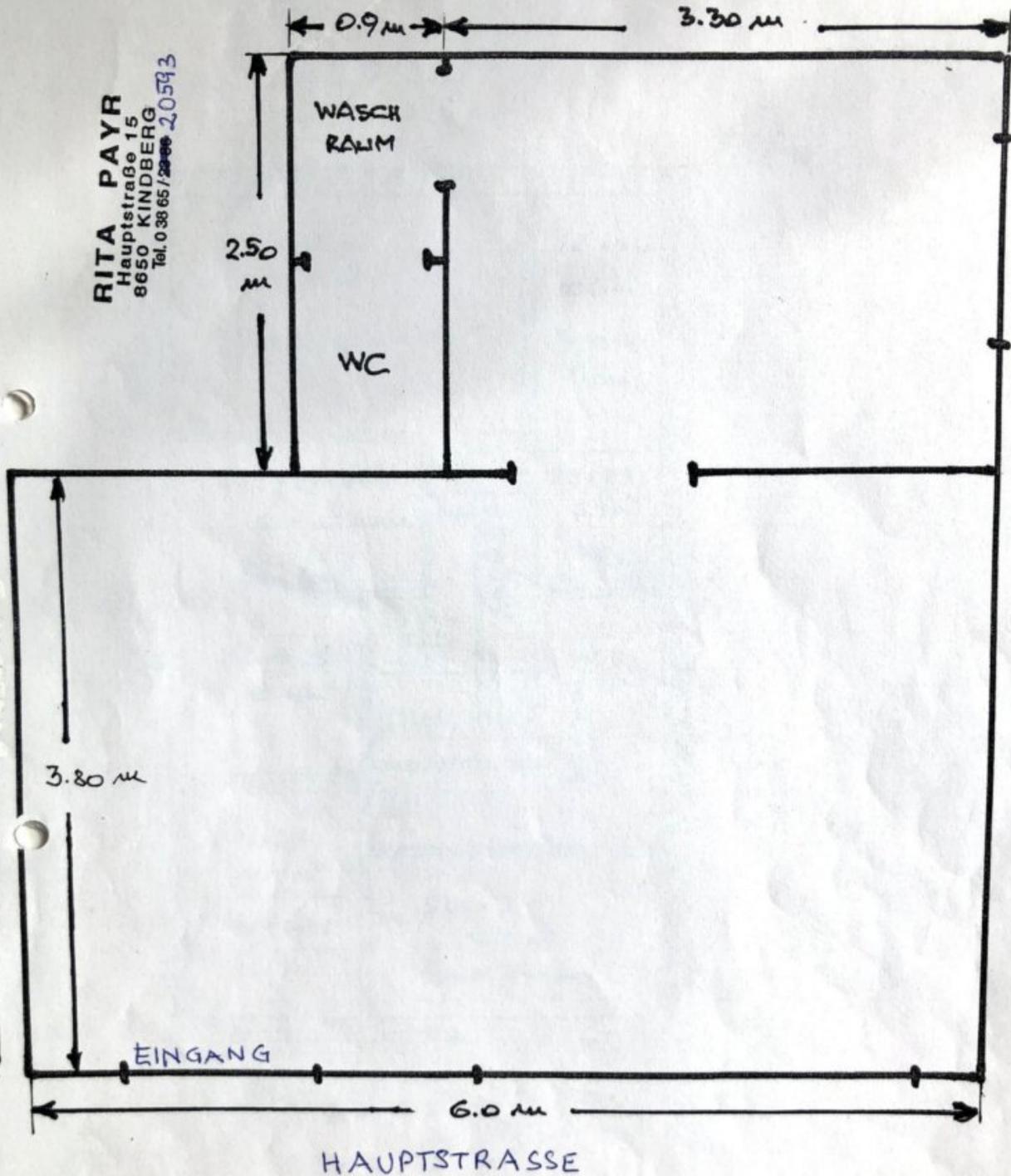
HAUS HAUPTSTRASSE 15 ERDGESCHOSS



M = 1:700

15.2.2002
PA

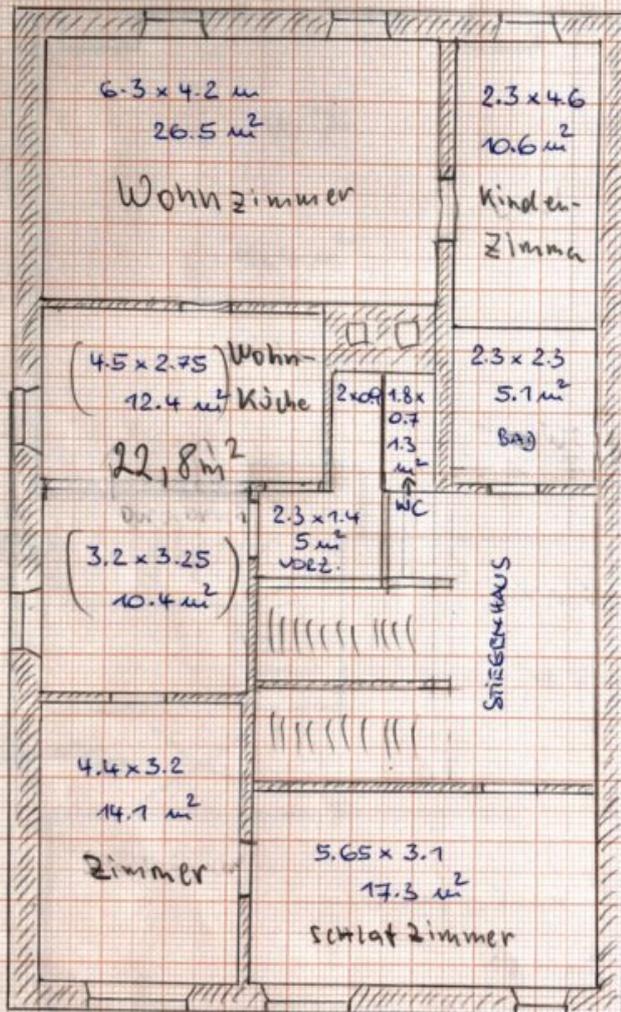
RITA PAYR
Hauptstraße 15
8650 KINDBERG
Tel. 0 38 65 / 2888 20593



34 m²

HAUPTSTR. 15 1. STOCK

WOHNUNG: PAYR



103 m² NF

25.2.1988
alter Plan 1988!

DACHGESCHOSS

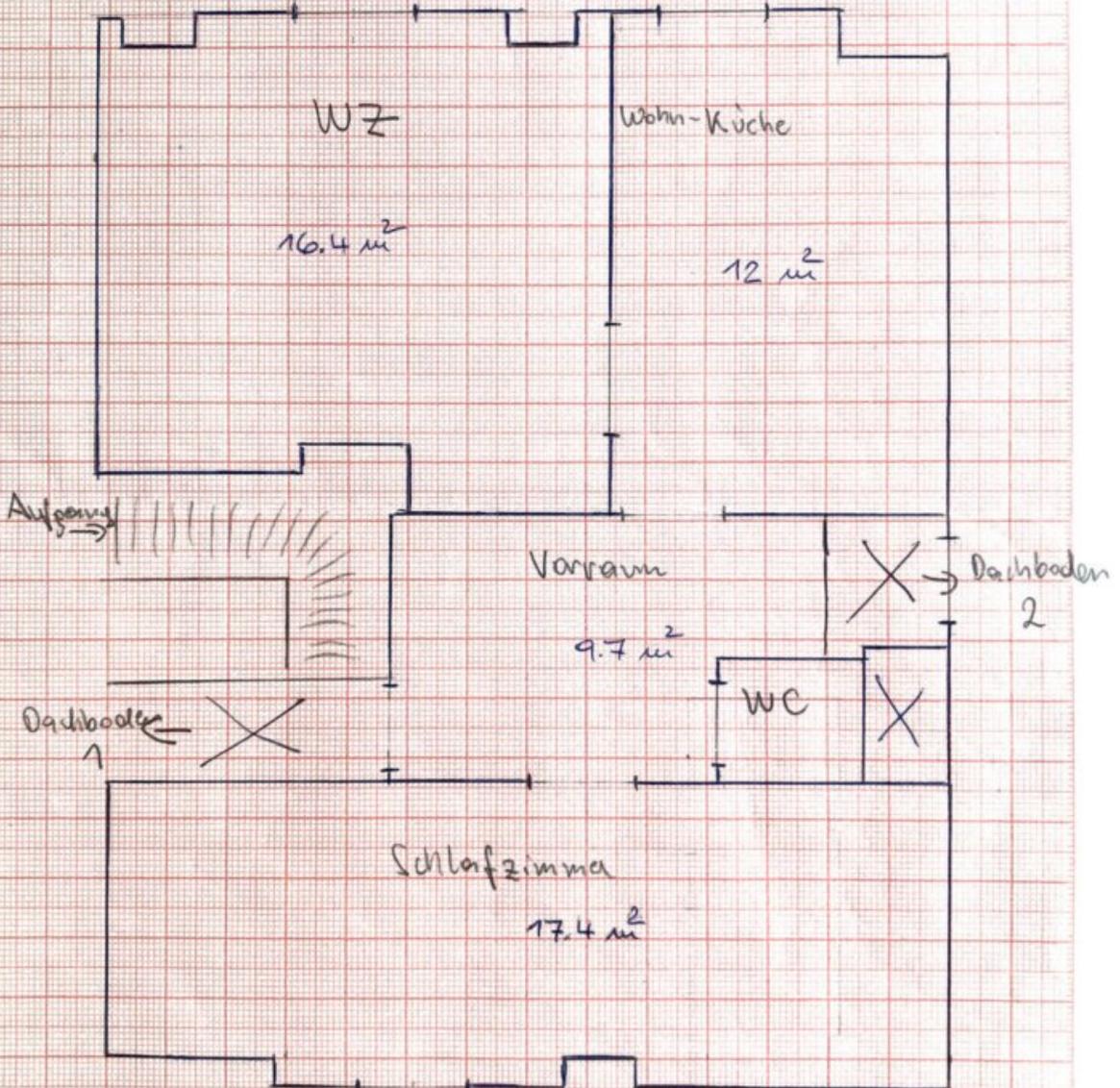
HAUPTSTR. 15

DACHE.

WOHNUNG: LUTZ

1 cm = 0.5 m

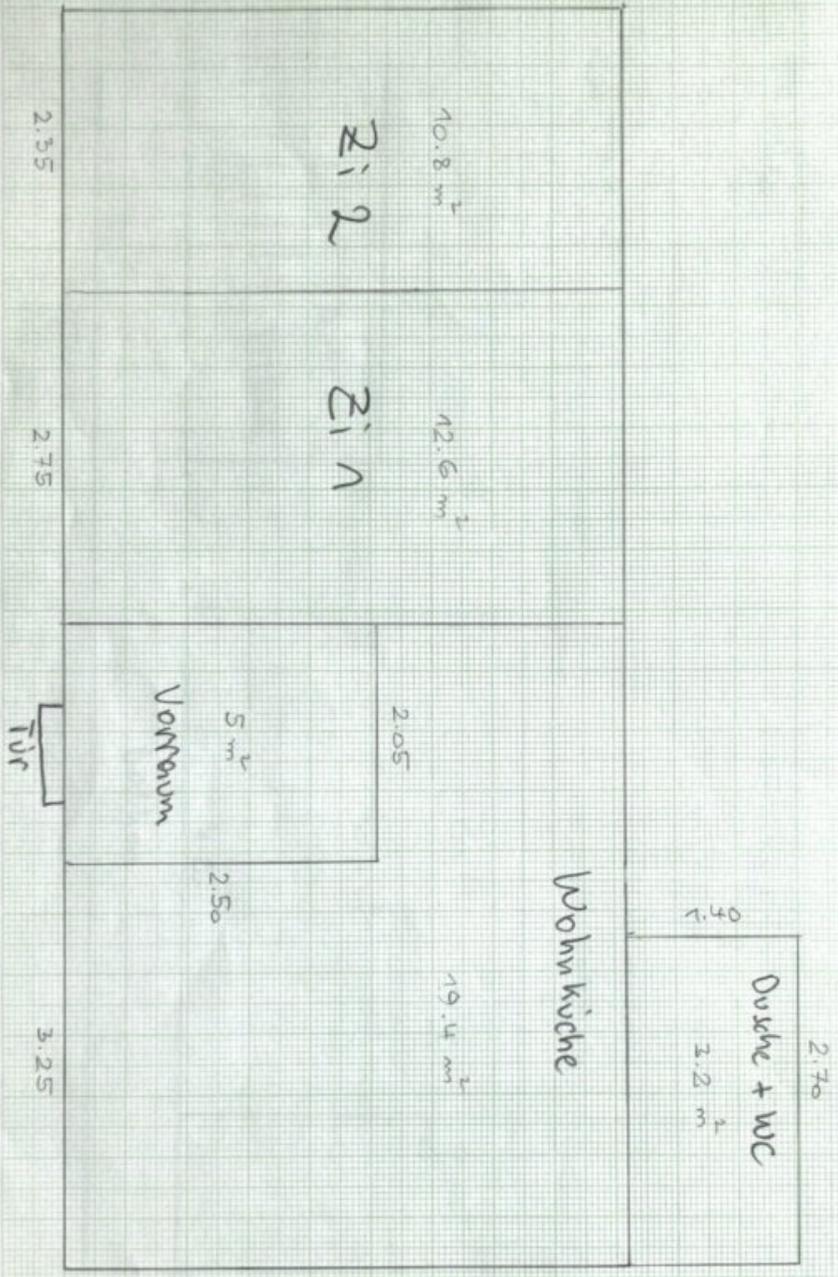
Eca 55 m² incl. Vorzimmer (9.7 m²)



1982-04-01 70

2.35
2.75
3.25
4.60

HAUPTSTR. 17. EDGE SCH.



3.2
19.4
12.6
10.8
5
51 m²

4.7.2001

W3A 044 201

14.1
11.1
3P.14

Objektbeschreibung

Ein **Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Kindberg** steht zum Verkauf!

Die Liegenschaft - direkt an der Hauptstrasse unweit des berühmten Marktplatzes - besteht aus **zwei getrennten Baukörpern**, die unabhängig voneinander begehbar sind.

Die gepflegten Häuser sind vermutlich im 18. - 19. Jahrhundert errichtet und befinden sich in **sehr gutem Zustand**, die Wohnung im Erdgeschoß ist renovierungsbedürftig.

Bruttorendite von über 8 %!!!: Diese errechnete sich auf Basis einer - sehr niedrig angesetzten angenommenen Miete von € 5,50 / m²!

In dieser Rechnung sind die Renvoierungskosten für die 38 m² große Erdgeschoß-Wohnung noch nicht berücksichtigt.

An der Hauptstrasse befindet sich das **HAUS 15** - ein klassisches Bürgerhaus mit Einfahrt an der geschlossenen Fassade. Im Erdgeschoß dieses Hauses befindet sich ein **Geschäftslokal und eine dahinterliegende Wohnung**, die früher eine Einheit (ca. 72 m²) bildeten. Dieses Fläche eignet sich perfekt, um einen Handels- oder Gewerbebetrieb zu beherbergen.

In den beiden Obergeschossen dieses Hauses sind **zwei Wohnungen** - mit 55 m² sowie mit 103 m² - untergebracht.

Der **alte Gewölbekeller** in diesem Haus ist **trocken** und kann sehr gut als klassischer Lagerkeller aber auch als **perfekter Weinkeller** verwendet werden.

Das **HAUS 17** ist kleiner und liegt im Hof der Liegenschaft. Es ist über den Durchgang des Hauses 15 und über einen kleinen Weg im Garten zu erreichen. Auch hier sind **zwei Wohnungen** - in der Größe von 51 m² sowie mit 67 m² - eingerichtet.

Ein **gepflegter großer Garten** bietet sich an, um

- Obst und Gemüse zu ziehen,
- für einen perfekten grünen Rückzugsort für die Bewohner zu schaffen,
- und/oder wieder ein Pool aufzustellen.

Für jede Wohneinheit steht im Garten auch eine klassische Holzlage zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt über eine **Gaszentralheizung** für das vordere Haus - mit separater Abrechnung für jede Einheit. Im hofseitigen Haus gibt es zwei Gasthermen.

Im Jahr 2022 wurde ebenfalls das **Dach** des vorderen Hauses 15 **komplett erneuert**.

Die Liegenschaft wird - bis auf eine unbefristet vermietete Einheit (51 m²) im Erdgeschosses des Hauses 17 - nahezu bestandsfrei übergeben. (Mietvertrag für die Einheit im 1. Stock des Hauses 15 läuft bis 1.6.2025.)

Aufgrund der derzeitigen Mietverhältnisse werden von diesen Wohneinheiten keine Fotos online gestellt.

Nutzflächen:

Haus 15

EG Geschäft 34 m²

EG Wohnen 38 m²

1.OG Wohnen 103 m²

DG Wohnen 55 m²

Summe 230 m²

Haus 17

EG Wohnen 51 m²

1.OG Wohnen 67 m²

Summe 118 m²

Gesamtnutzfläche ca.: 348 m²

Stellplatz KFZ Carport 1 Stk.

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Gut erreichbar - ob mit Eisenbahn (Südbahn) oder mit dem Auto (direkt an der S6-Semmering-Schnellstrasse) erreichen Sie Graz (70 km) und Wien (130 km). Ein Citybus ergänzt das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln perfekt. Diese gute Erreichbarkeit tut der grünen und hügeligen Landschaft keinen Abbruch - gepflegt angelegte Wandererwege sowie Radtouren warten in der Freizeit auf Sie.

Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung (15 Ärzte - größtenteils "Innenstadt"-Lage) und ein beeindruckendes Angebot an Arbeitsplätzen sorgen für überdurchschnittliche Lebensqualität - von Handwerk bis zu High-Tech-Rohren sowie Flugzeugtechnik - nahezu jede Branche ist in Kindberg vertreten.

Kindberg bietet aber auch ein funktionierendes Sozialleben mit Vereinen und Kaffees. Viele Geschäfte, in denen Sie Ihre Einkäufe erledigen können runden das Angebot ab.

Der herrliche Blumenschmuck, der in allen Ortsteilen zu finden ist, macht Kindberg zu einer mehrfach ausgezeichneten Blumenstadt.

Eine qualitative Kinder- und Jugendbetreuung macht Kindberg auch für junge Familien attraktiv!

Einfach Lebenswert!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap