

# MEHRFAMILIEN- UND GESCHÄFTS-WOHNSTZ IM GRÜNEN - GEPFLEGTES ANWESEN IN KINDBERG ZU KAUFEN



**Objektnummer: 4760/512**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8650 Kindberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	348,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 274,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,64
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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































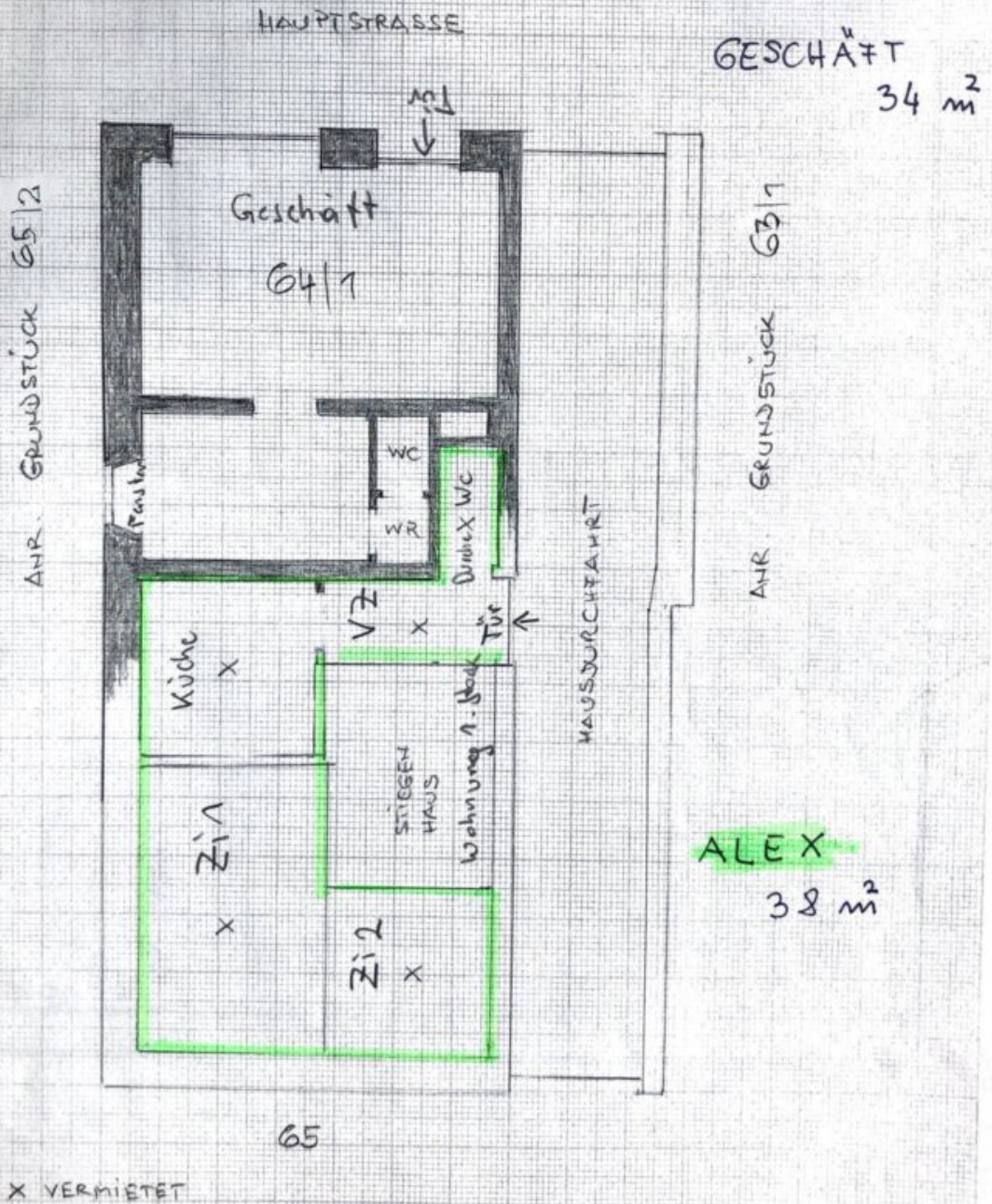








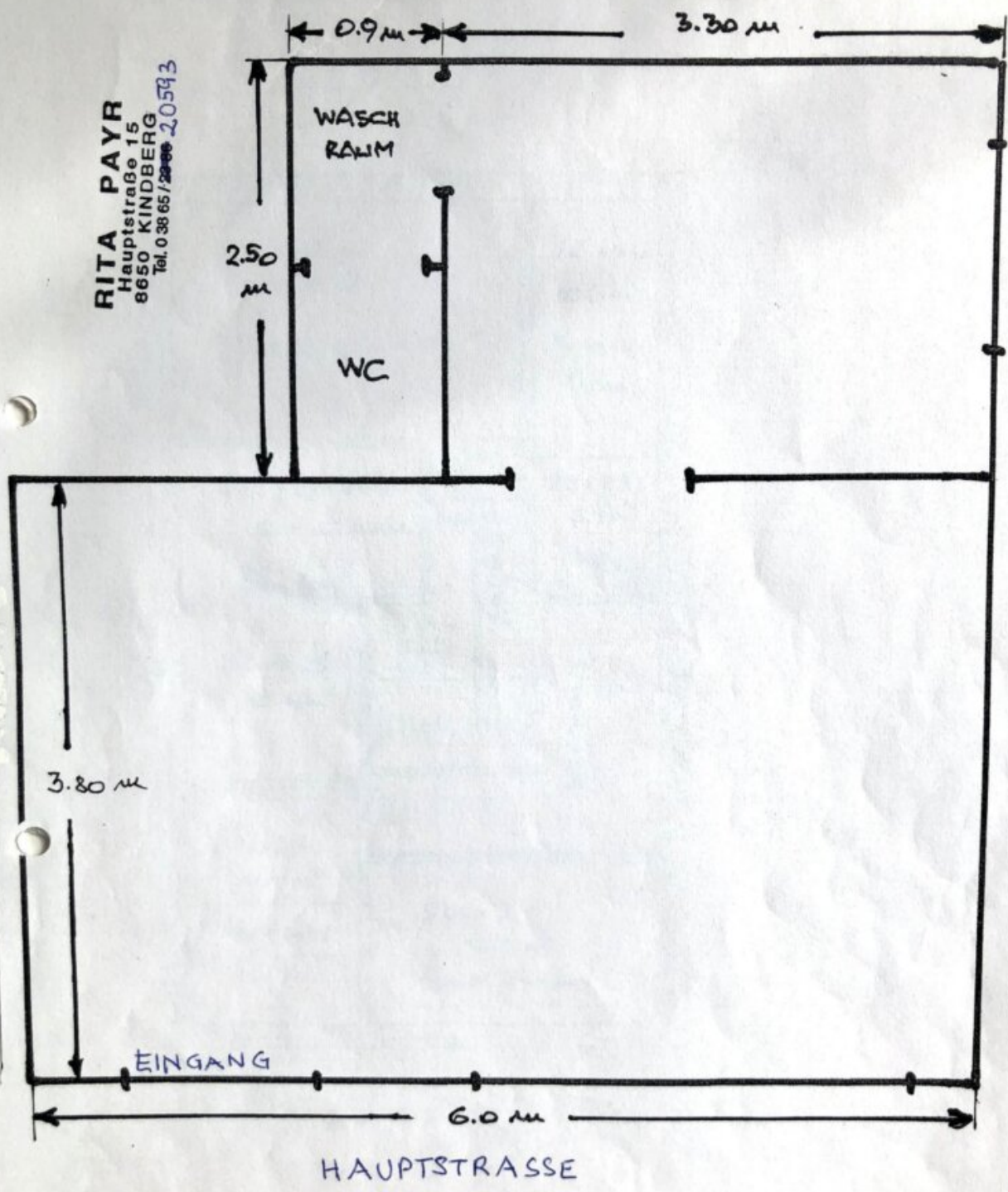
HAUS HAUPTSTRASSE 15 ERDGESCHOSS



M = 1:700

15.2.2002  
PA

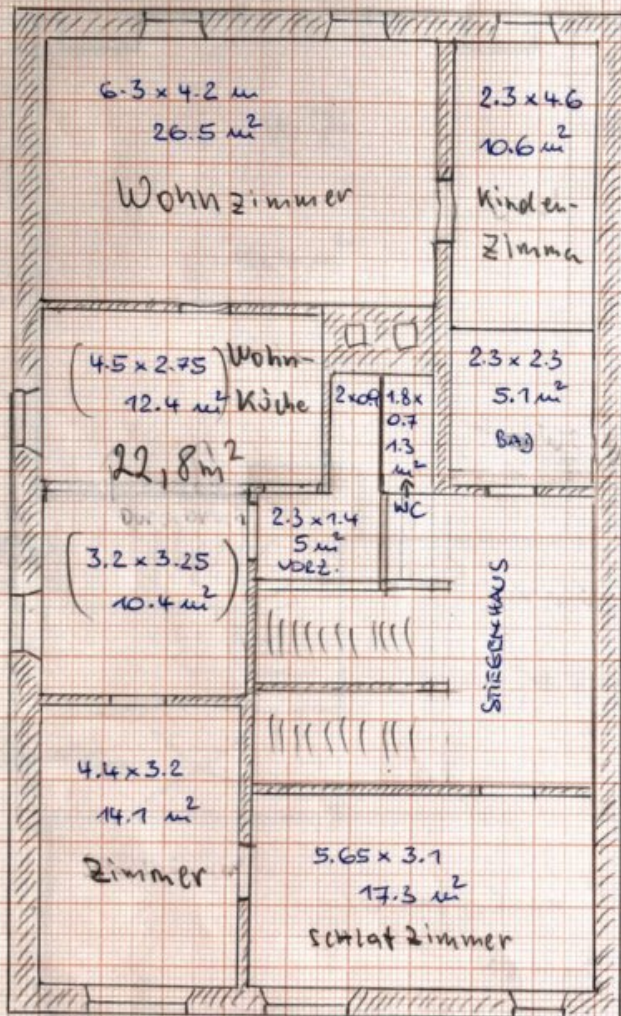
RITA PAYR  
Hauptstraße 15  
8650 KINDBERG  
Tel. 0 38 65 / 2888 20593



34 m<sup>2</sup>

HAUPTSTR. 15 1. STOCK

WOHNUNG: PAYR



103 m<sup>2</sup> NF

25.2.1988  
alter Plan 1988!

DACHGESCHOSS

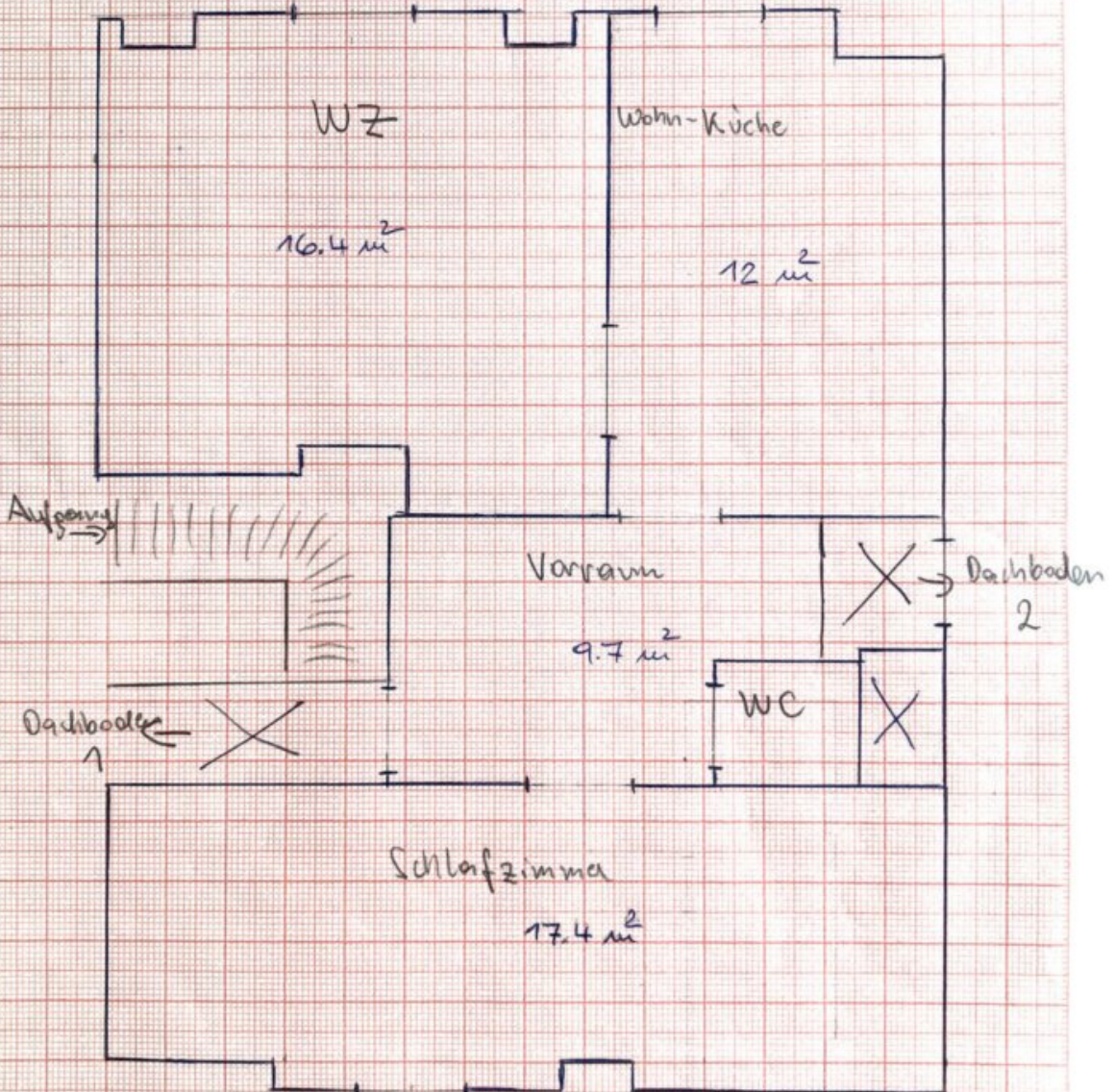
HAUPTSTR. 15

DACHE.

WOHNUNG: LUTZ

1 cm = 0.5 m

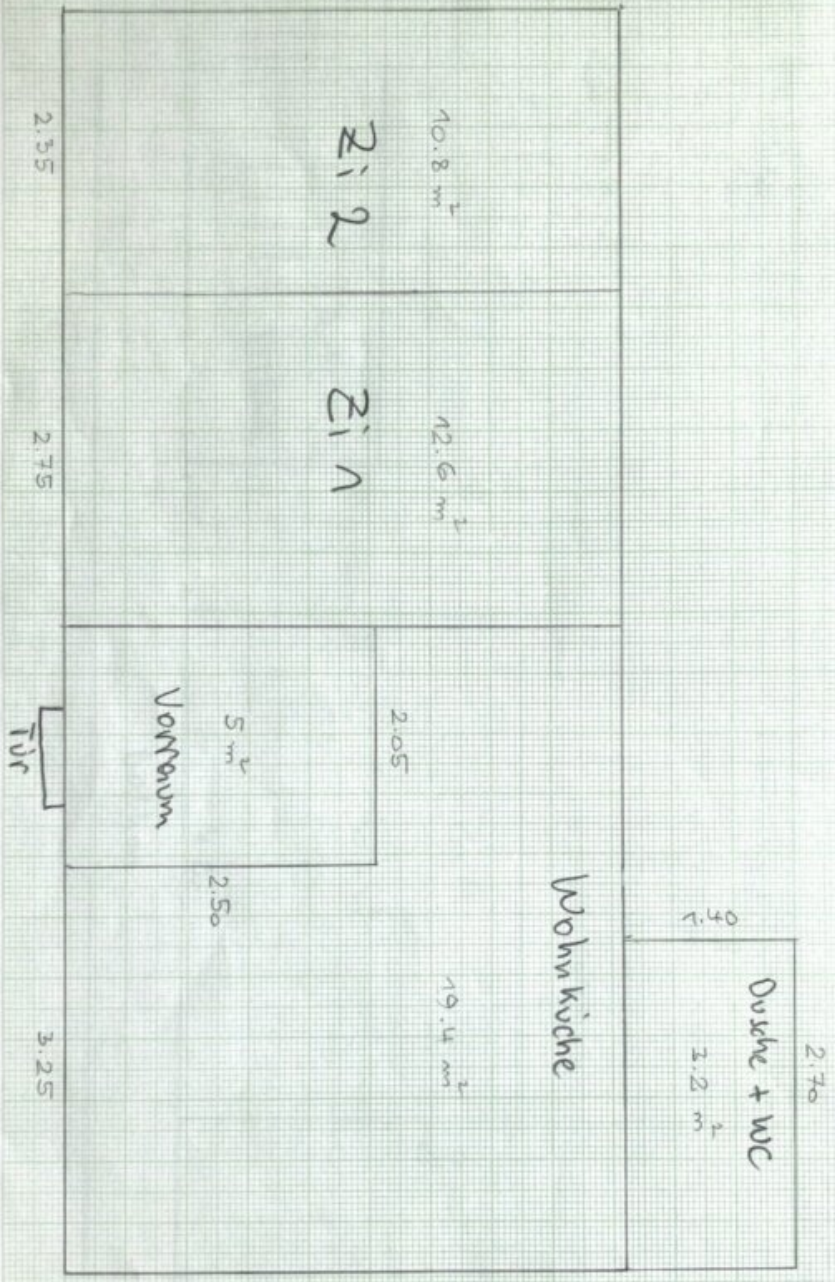
Eca 55 m<sup>2</sup> incl. Vorzimmer (9.7 m<sup>2</sup>)



1982-04-01 70

2022.08.15

HAUPTSTR. 17, EDGESCH.



3.2
19.4
12.6
10.8
5
51 m <sup>2</sup>

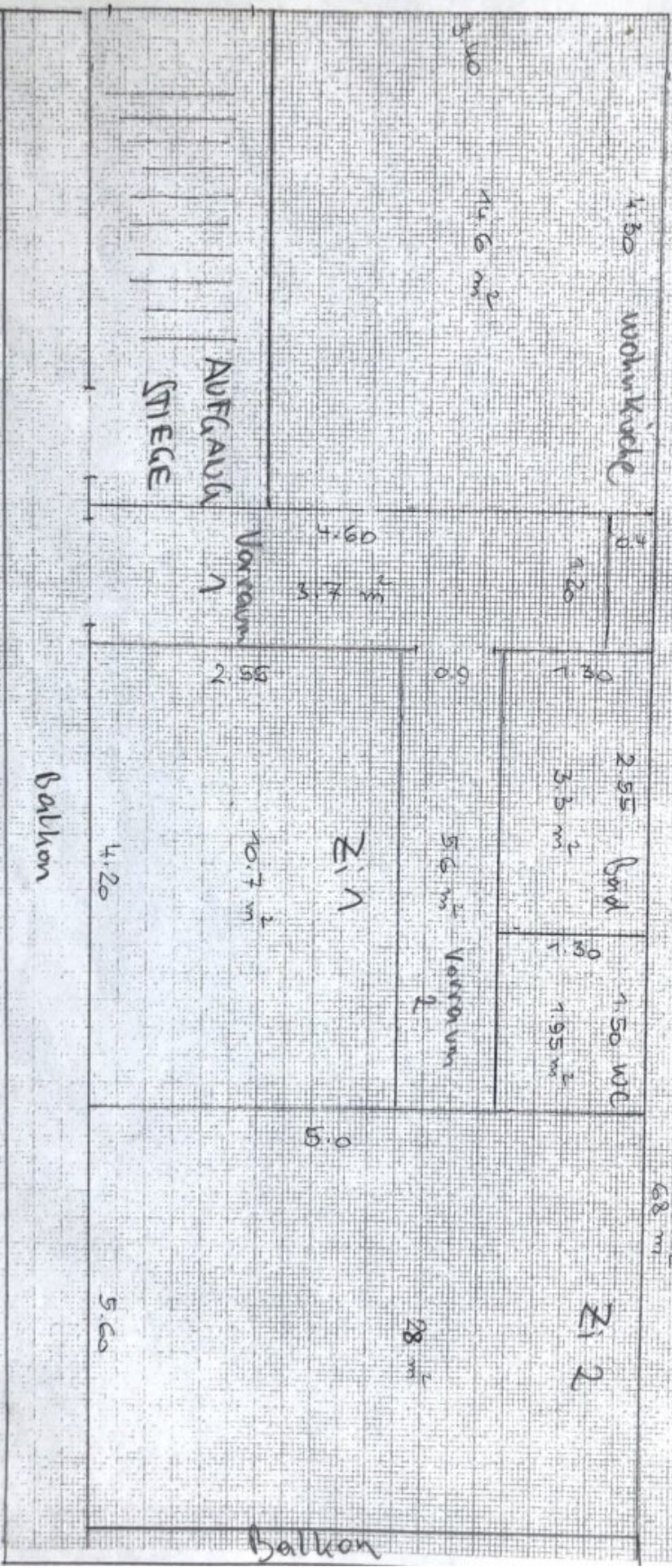
4.7.2001

W3A 044 201

24.11  
u. 12  
3P.11



HAUPTSTR. 17  
 1. STOCK  
 2-st. Stimmer  
 Verhältniss. Stimmer nur teilweise



14.6  
 3.7  
 0.5  
 5.6  
 3.5  
 1.95  
 10.7  
 28.1  
 68 m<sup>2</sup>

## 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**.

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 m<sup>2</sup>) bildeten. Diese Fläche eignet sich perfekt, um einen Handels- oder Gewerbebetrieb zu beherbergen.

In den beiden Obergeschossen dieses Hauses sind **zwei Wohnungen** - mit 55 m<sup>2</sup> sowie mit 103 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> sowie mit 67 m<sup>2</sup> - eingerichtet.

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

- sich selbst mit Obst und Gemüse zu versorgen,
- für Sie und Ihre Familie einen perfekten grünen Rückzugsort 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>

EG Wohnen 38 m<sup>2</sup>

1.OG Wohnen 103 m<sup>2</sup>

DG Wohnen 55 m<sup>2</sup>

*Summe* 230 m<sup>2</sup>

**Haus 17**

EG Wohnen 51 m<sup>2</sup>

1.OG Wohnen 67 m<sup>2</sup>

*Summe* 118 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche ca.:** 348 m<sup>2</sup>

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