

**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

<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>	279.000,00 €
<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































































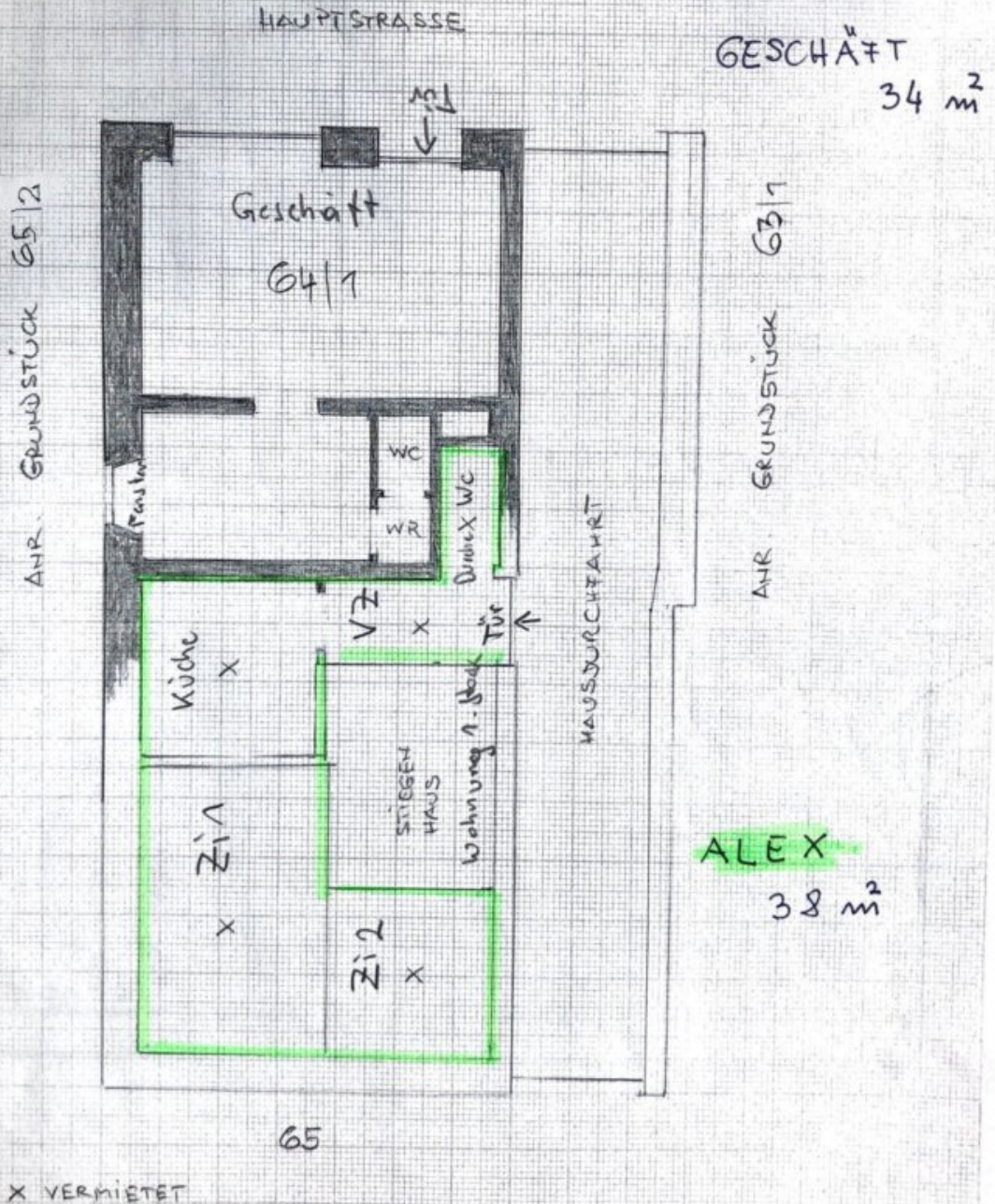








HAUS HAUPTSTRASSE 15 ERDGESCHOSS



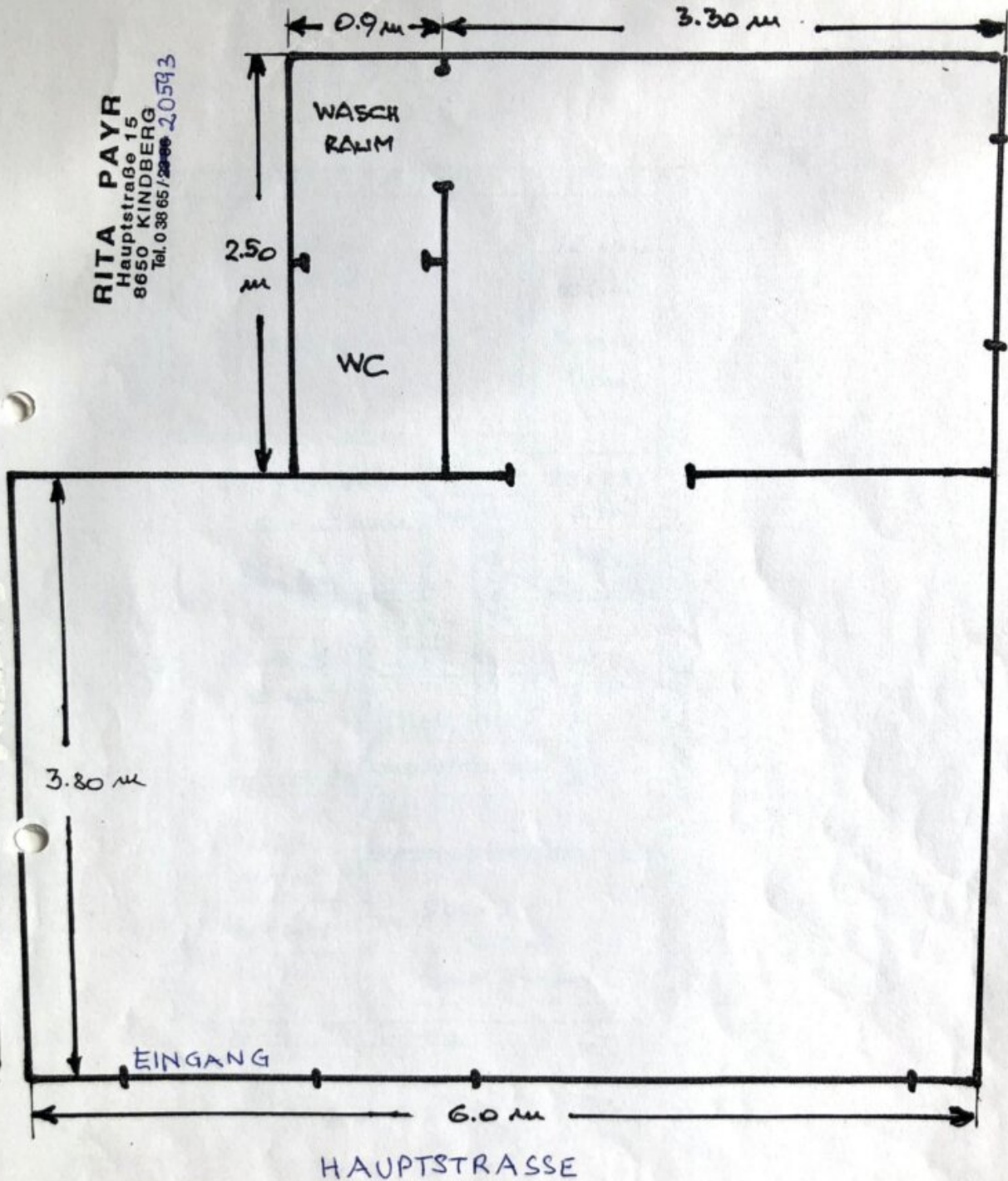
GESCHÄFT  
34 m<sup>2</sup>

M = 1:700

15.2.2002  
PA



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

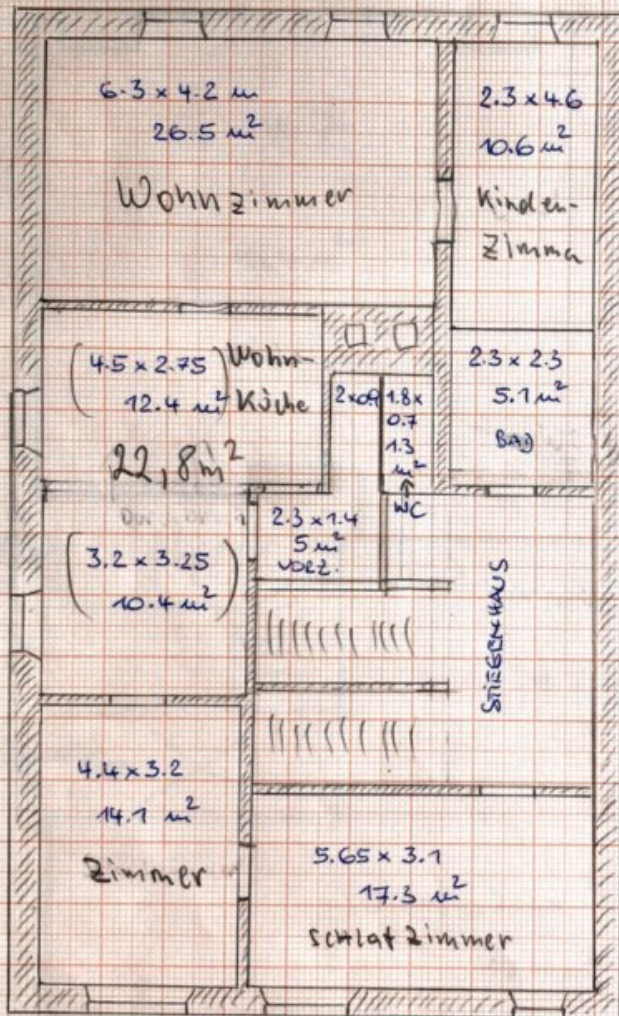


34 m<sup>2</sup>



HAUPTSTR. 15 1. STOCK

WOHNUNG: PAYR



103 m<sup>2</sup> NF

25.2.1988  
alter Plan 1988!



DACHGESCHOSS

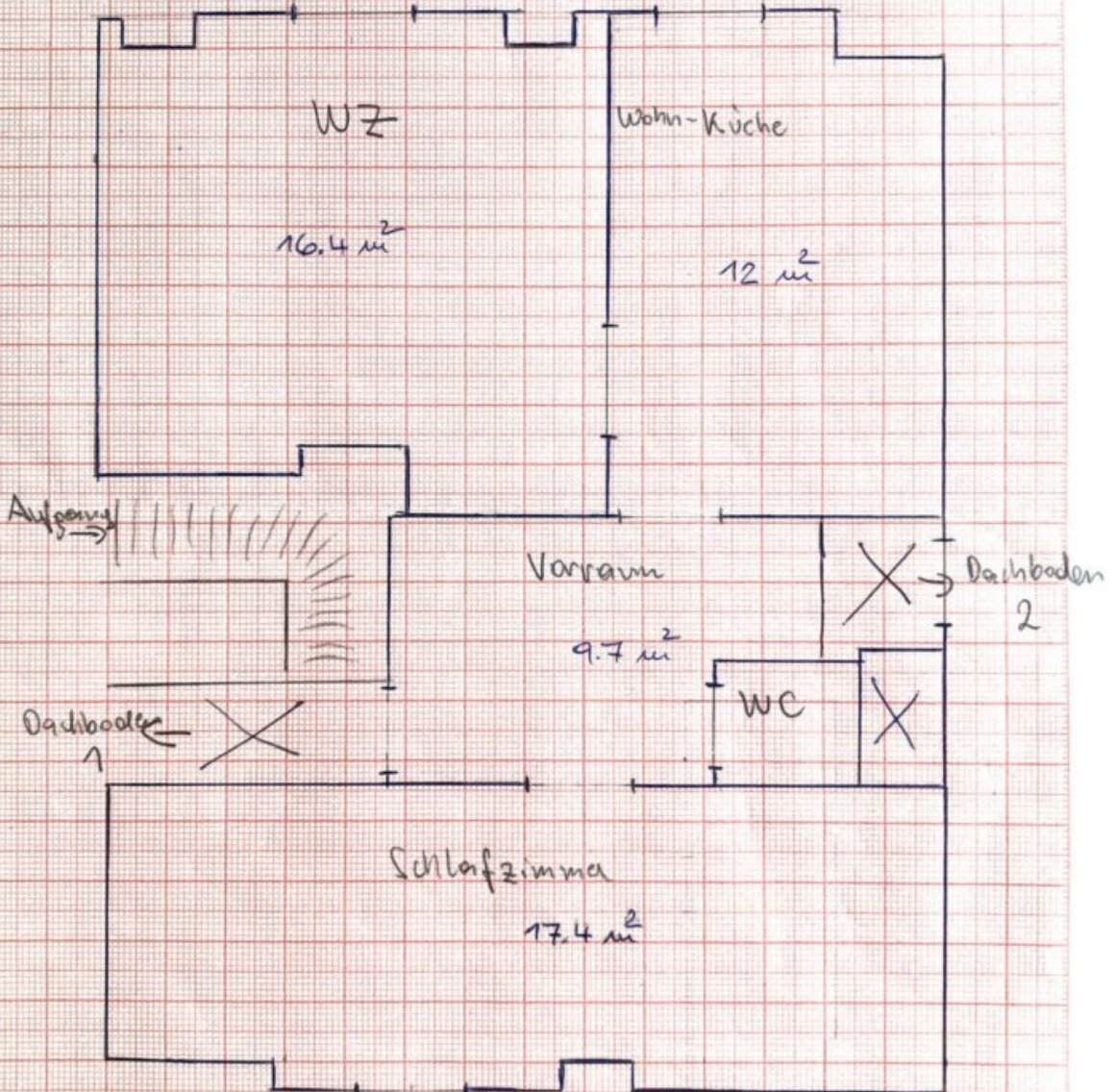
HAUPTSTR. 15

DACHE.

WOHNUNG: LUTZ

1 cm = 0.5 m

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

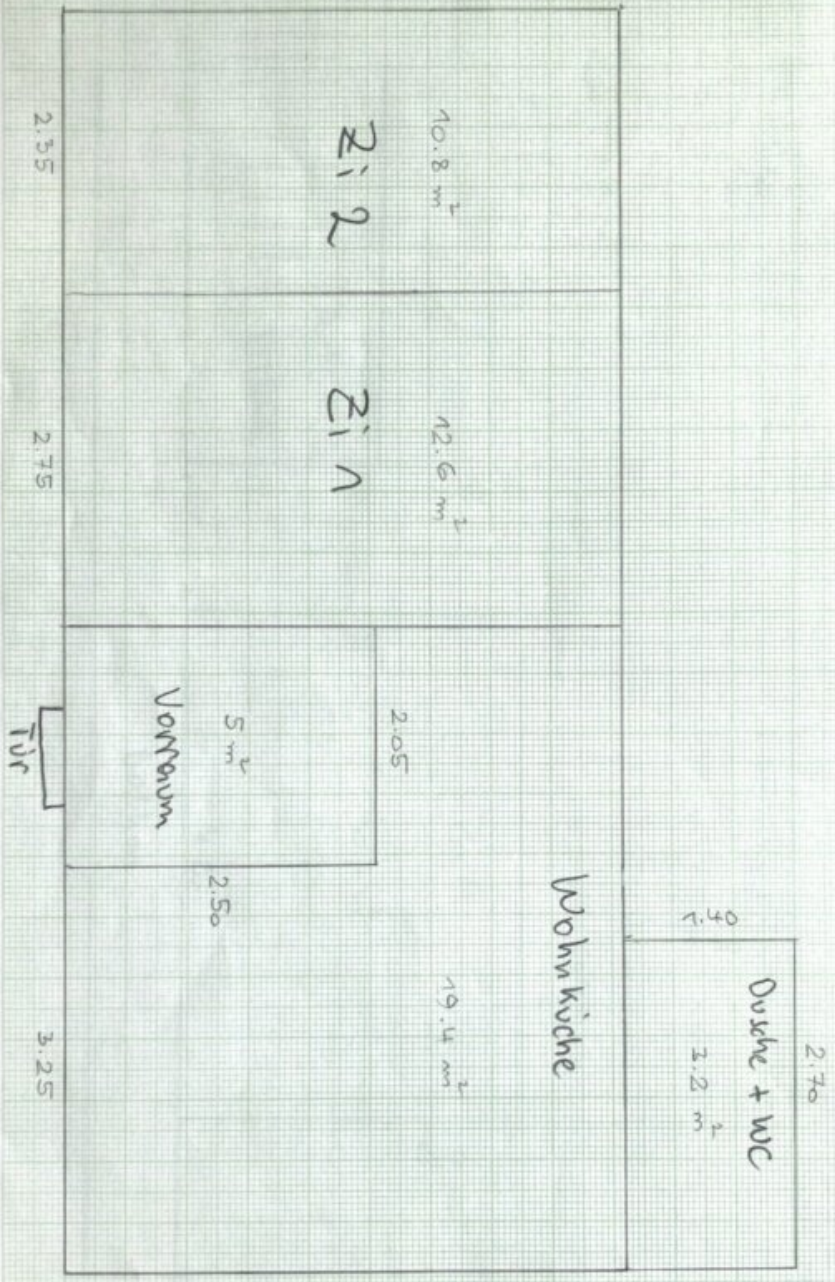


1982-04-01 70



2.35  
2.75  
3.25  
4.60

HAUPTSTR. 17. EDGE SCH.



3.2  
19.4  
12.6  
10.8  
5  
51 m²

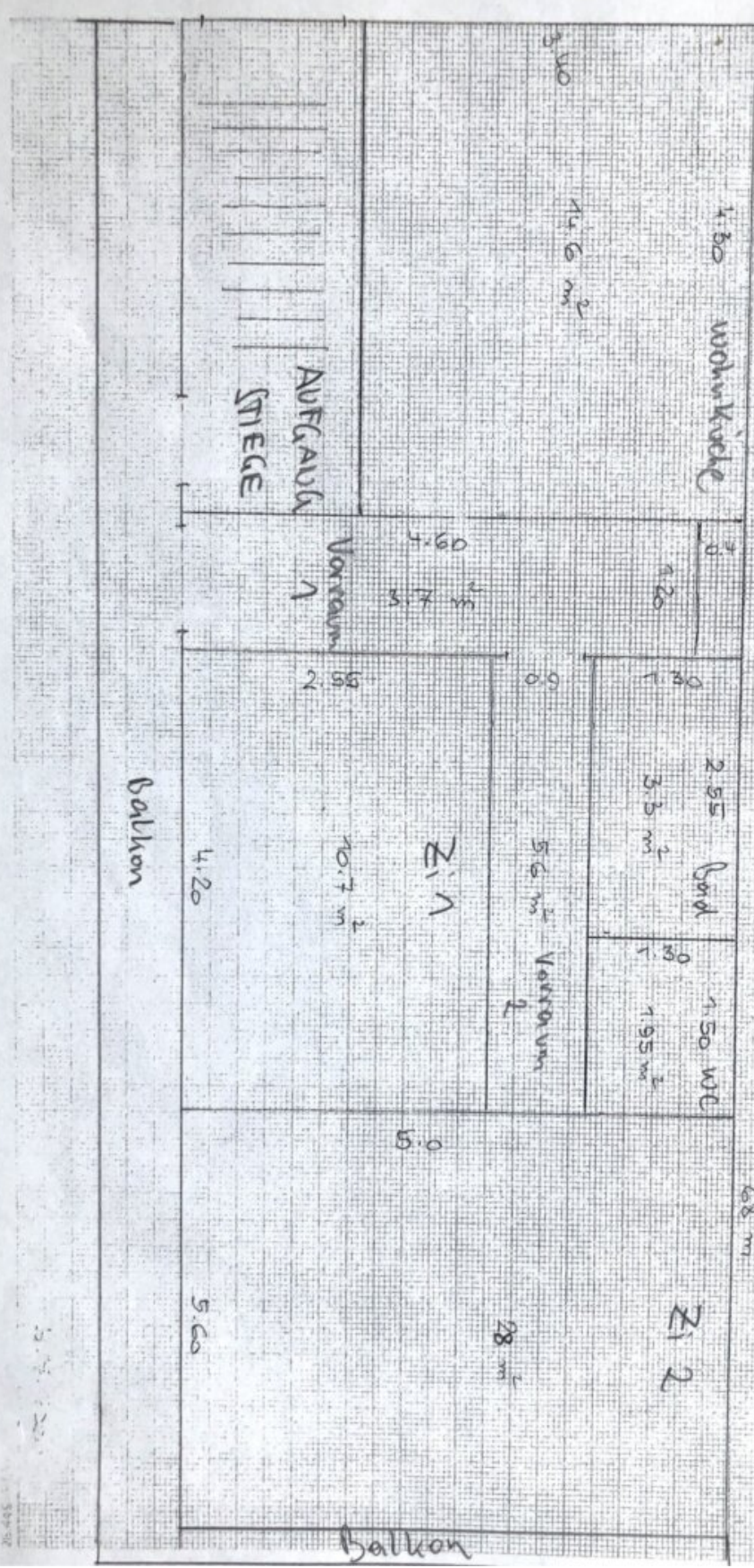
4.7.2001

W3A 044 201

14.1  
11.1  
3P.11



HAUPTSTR. 17 1. STOCK  
 beim Schinken  
 Verhältnissse skizzieren nur teilweise



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

Zi 2

28 m<sup>2</sup>

Balkon



## 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 / m<sup>2</sup>!

In dieser Rechnung sind die Renvoierungskosten für die 38 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) bildeten. Dieses 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

- 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 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 m2
EG Wohnen	38 m2
1.OG Wohnen	103 m2
DG Wohnen	55 m2
<i>Summe</i>	230 m2

#### **Haus 17**

EG Wohnen	51 m2
1.OG Wohnen	67 m2
<i>Summe</i>	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