

**\*\*\*Rarität - Zinshaus in zentraler Lage mit 8  
Wohneinheiten\*\*\***



01\_Westansicht

**Objektnummer: 3812/262**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Bruck an der Mur
<b>Baujahr:</b>	1400
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 368,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,85
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	860,00 €
<b>Heizkosten:</b>	825,00 €
<b>USt.:</b>	251,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

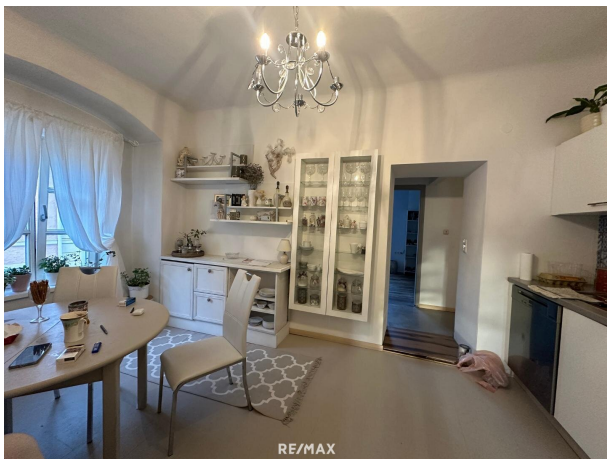
## Ihr Ansprechpartner

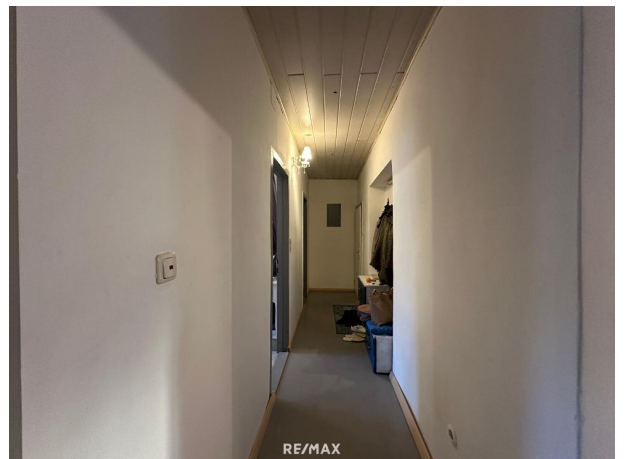


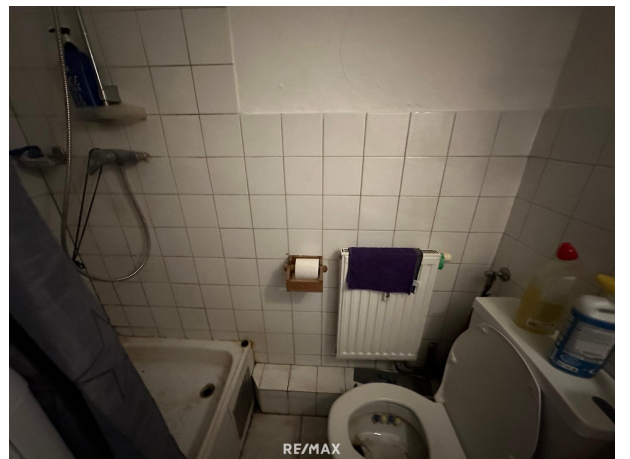
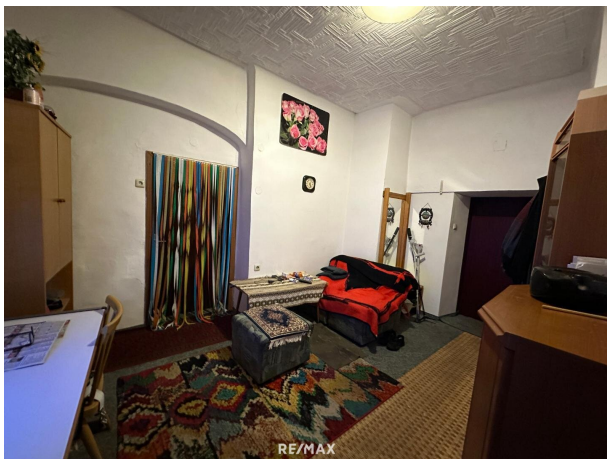
**Jörg Kapfer**

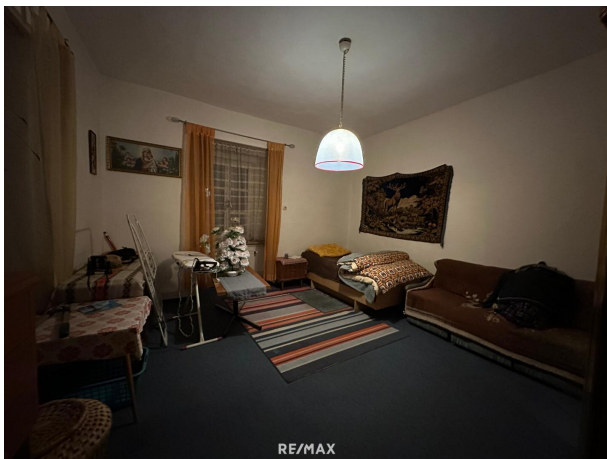
REMAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg

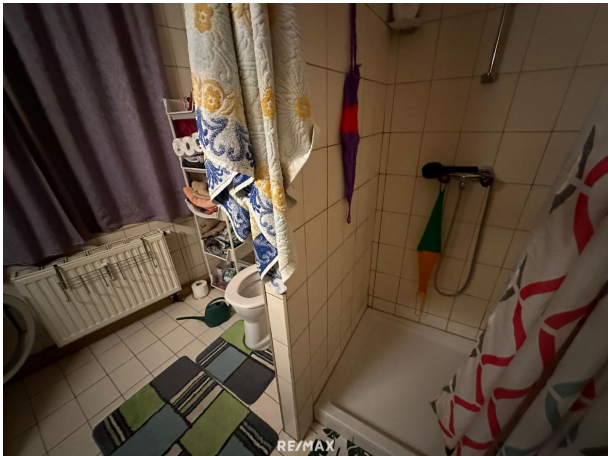


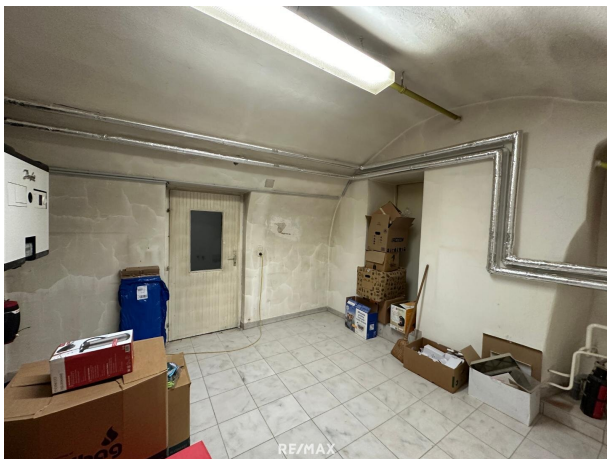














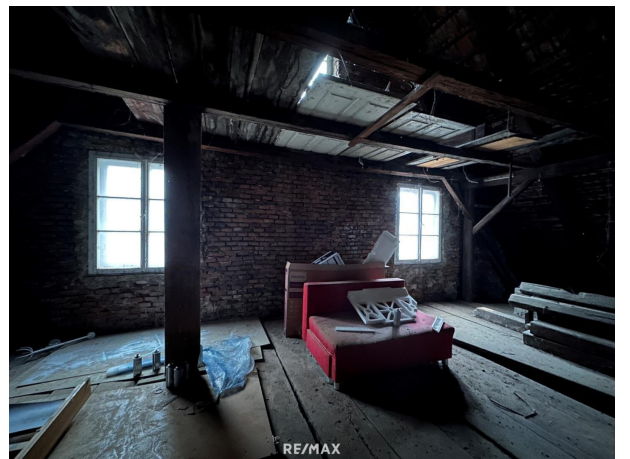
RE/MAX



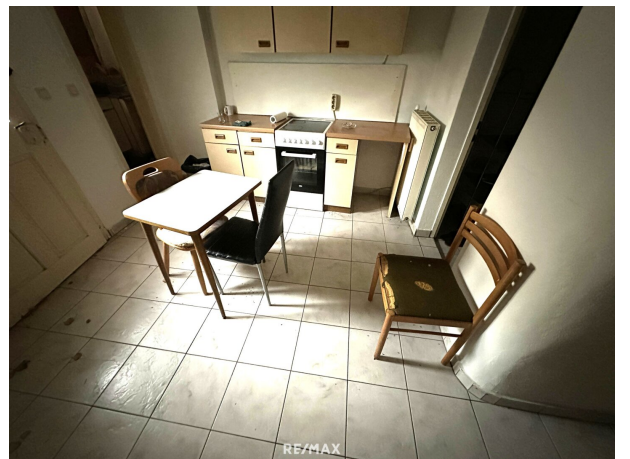
RE/MAX

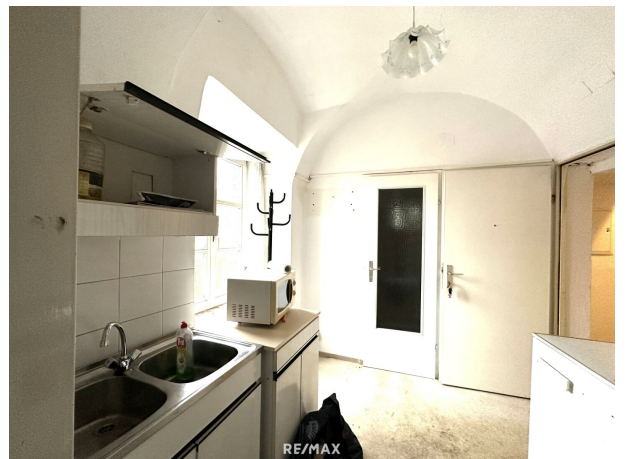
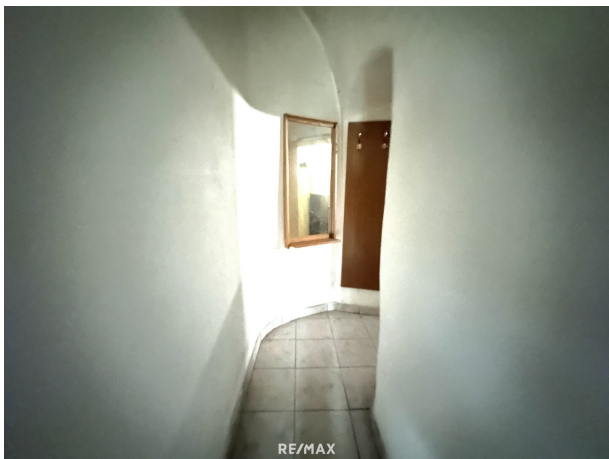


RE/MAX















# Objektbeschreibung

\*\*\* Rarität – Zinshaus in zentraler Lage mit 8 Wohneinheiten\*\*\*

Objekttyp: Zinshaus / Mehrfamilienhaus

Standort: Zentral gelegen

Wohnfläche: ca. 294 m<sup>2</sup>

Einheiten: 8 Wohneinheiten

Besonderheit: Ehemaliges Kloster, urkundlich erwähnt seit 1400

---

## Beschreibung

Dieses einzigartige Zinshaus besticht durch seinen historischen Charme und seine zentrale Lage. Ursprünglich als Kloster im Jahre 1400 erstmals urkundlich erwähnt, erzählt das Gebäude eine jahrhundertealte Geschichte. Nach einem Brand um ca. 1800 wurde das Objekt kernsaniert und 1970 erstmals für Wohnzwecke umgebaut. Heute gliedert sich das Gebäude in acht Wohneinheiten, die sich über drei Etagen erstrecken und insgesamt 294 m<sup>2</sup> bewohnbare Fläche bieten.

Das Erdgeschoss beherbergt zwei Wohnungen und den Technikraum mit moderner Gas-Zentralheizung, installiert 1998. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei weitere Wohnungen, während im zweiten Obergeschoss großzügige Flächen mit einer Wohnung von 67 m<sup>2</sup> sowie kleinere Einheiten zur Verfügung stehen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Dachboden, der vom Stiegenhaus zugänglich ist und sich im Rohzustand befindet, sowie einen ca. 25 m<sup>2</sup> großen Erdkeller.

Die Vollziegelbauweise und die massiven Gewölbe zeugen von der hochwertigen historischen Bauweise und schaffen ein einzigartiges Wohnambiente. Das Gebäude wird demnächst unter Denkmalschutz gestellt, ohne den Eigentümern Flexibilität bei Modernisierungen und Umbauten unmöglich zu machen.

---

## Highlights

- Historisches Flair: Ehemaliges Kloster mit dokumentiertem Bestand seit 1400
- Robuste Bauweise: Errichtet in Vollziegelbauweise mit massiven Gewölben
- Zentrale Lage: Ideale Infrastruktur und Anbindung
- Flexible Nutzung: geplanter Denkmalschutz ohne Einschränkungen, vielseitige Anpassungsmöglichkeiten
- Wohnkomfort: 8 Wohneinheiten auf drei Etagen
- Nettomieteinnahmen monatlich: € 2773,11, derzeit sind nur 3 Wohnungen (von 8) belegt.

## Aufteilung der Wohneinheiten

- Anzahl der Etagen: 2
- Wohneinheiten: 8
- Gesamtwohnfläche: 294 m<sup>2</sup>

## Wohnungsspiegel

- Erdgeschoss:
  - o Wohnung Top 1: 47,7 m<sup>2</sup>
  - o Wohnung Top 2: 21,5 m<sup>2</sup>

o Technikraum mit neuem Fernwärmeanschluss (2024)

• 1. Obergeschoss:

o Wohnung Top 3: 40 m<sup>2</sup>

o Wohnung Top 4: 47,4 m<sup>2</sup>

o Wohnung Top 5: 21,5 m<sup>2</sup>

• 2. Obergeschoss:

o Wohnung Top 6: 67 m<sup>2</sup>

o Wohnung Top 7: 17,2 m<sup>2</sup>

o Wohnung Top 8: 31 m<sup>2</sup>

---

## Ausstattung und Zustand

- Böden: Laminat in allen Wohneinheiten
- Fenster: 1994 erneuert, 3-fach-Verglasung mit verbessertem Holzrahmen
- Heizung: Fernwärme, umgestellt 2024
- Renovierungen: 1985 allgemeine Instandsetzungen
- Dachboden: Vom Stiegenhaus begehbar, aktuell im Rohzustand
- Erdkeller: ca. 30 m<sup>2</sup>, ebenfalls vom Stiegenhaus begehbar

---

## Lage und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauptplatzes. Einkaufsmöglichkeiten, Ämter, Behörden, Schulen, Kindergärten und Sportanlagen sind fußläufig oder im Stadtgebiet leicht erreichbar. Öffentliche Parkplätze stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung und erleichtern die Erreichbarkeit des Objekts.

---

## Besonderheiten

- Zentrale Lage: Perfekt für Mietwohnungen oder eine Mischnutzung
- Flexibilität: Bebauungsdichte 0,5 - 2,5 erlaubt zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten
- Mietverhältnisse: Befristete Mietverträge, eine Wohnung im Eigenbedarf

## Sonstiges

Die Immobilie vereint historischen Charakter mit wirtschaftlichem Potenzial als Zinshaus. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – dieses Objekt ist eine absolute Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap