

**\*\*\* 885 m<sup>2</sup> Wohn- & Geschäftsfläche im Zentrum von  
Kindberg mit Entwicklungspotenzial! \*\*\***



**Objektnummer: 3812/343**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

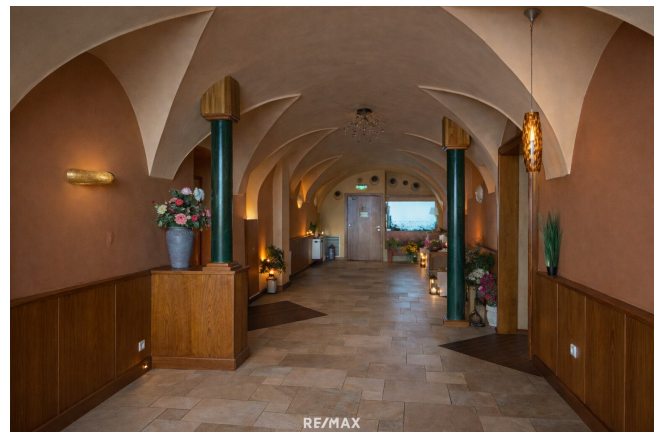
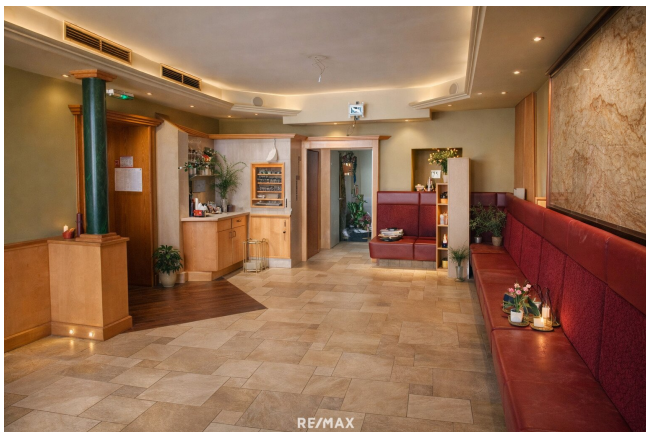
<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8650 Kindberg
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	524,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	885,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	38,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 296,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

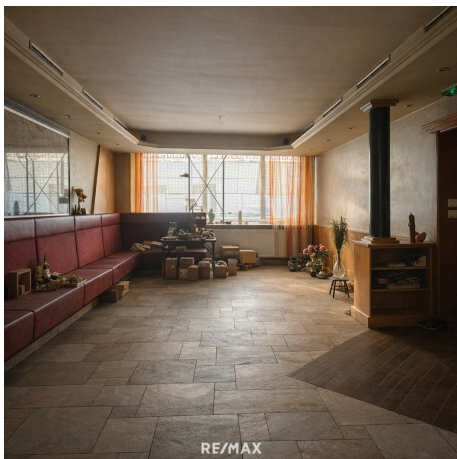
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

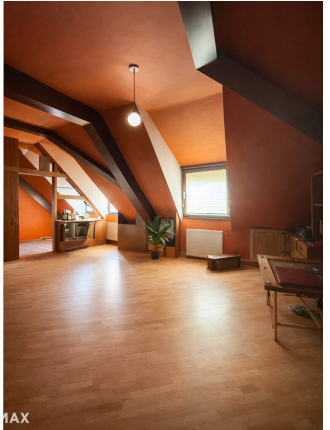
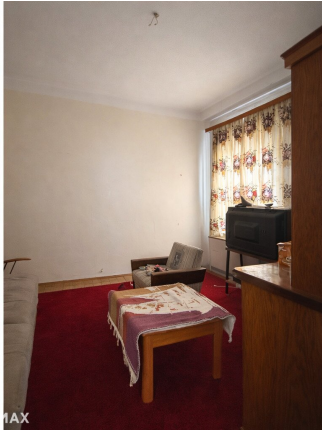


**Günter Harrer**

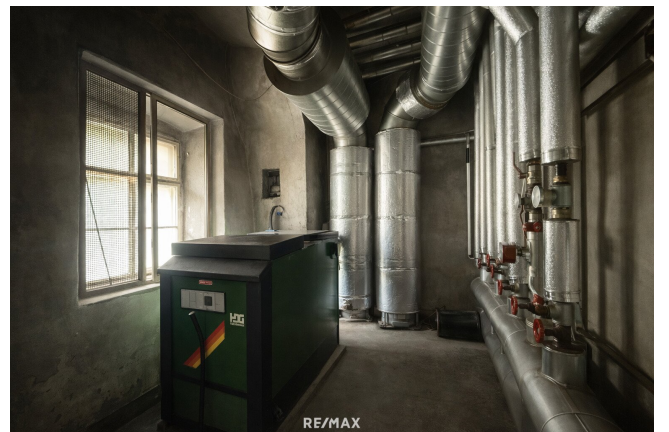
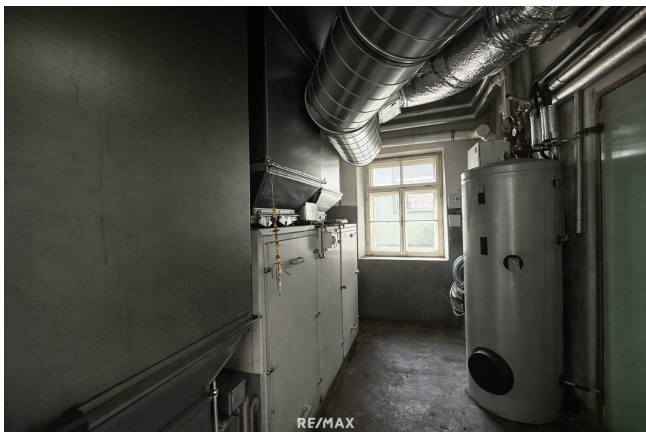


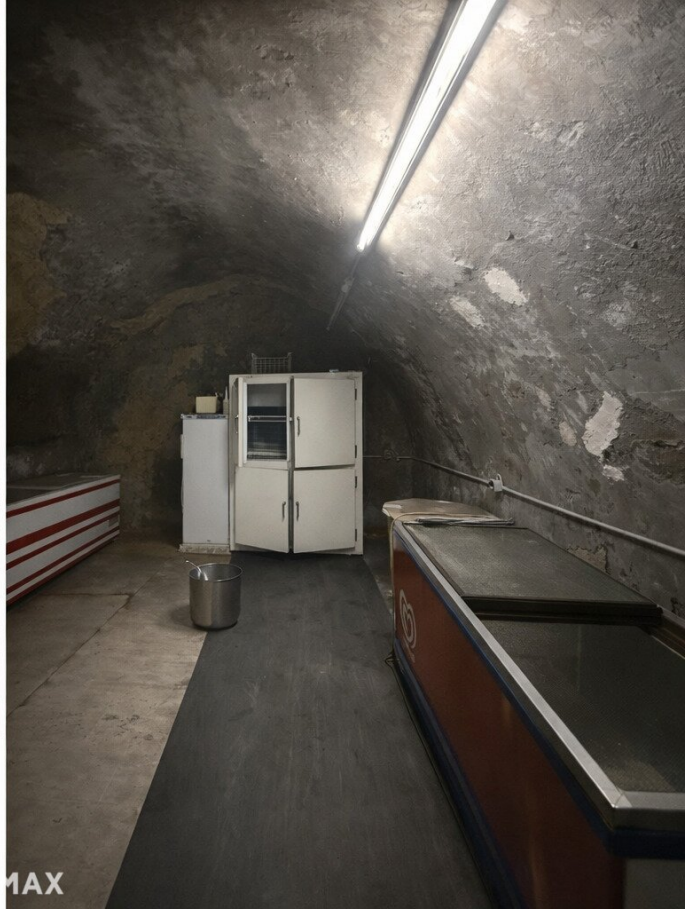




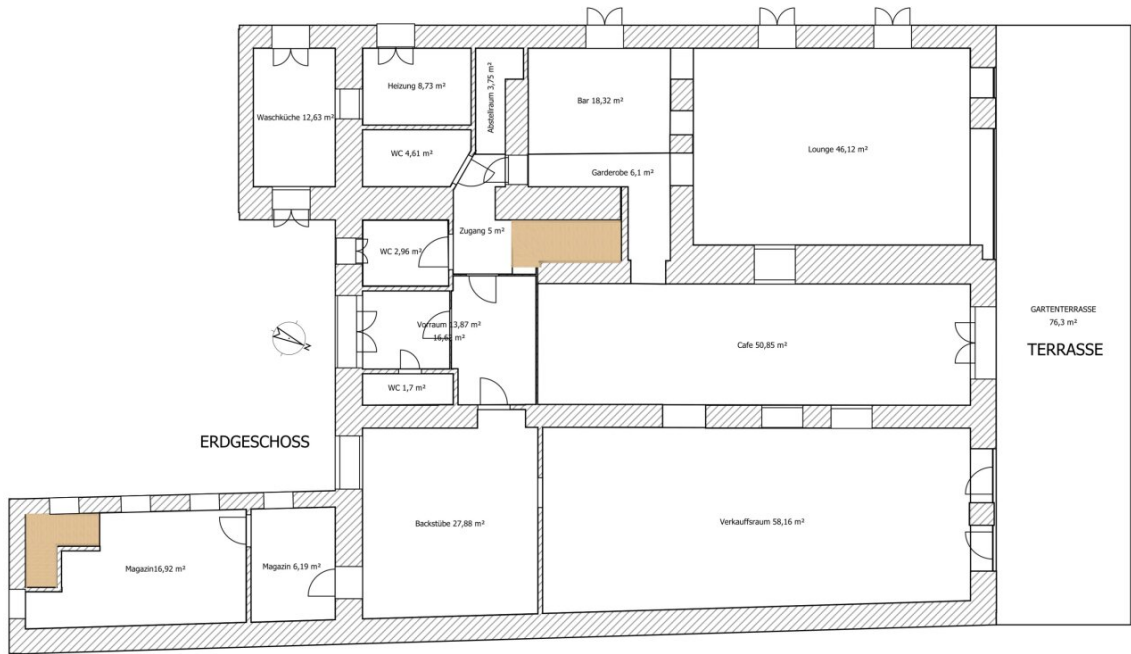














OBERGESCHOSS







## Objektbeschreibung

### Ein Objekt. Viele Möglichkeiten.

In bester Lage von Kindberg, direkt an der Hauptstraße 65+67, wartet dieses beeindruckende Investmentobjekt mit riesigem Potenzial auf seine nächste Erfolgsgeschichte. Auf 1.721 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vereint sich hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von rund 885 m<sup>2</sup>, die sich in 524 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 180 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche aufteilen – ergänzt durch Nebenräume, eine große überdachte Terrasse und ein Nebengebäude mit zusätzlichem Ausbaupotenzial.

**Besonders attraktiv:** In den Geschäftsräumlichkeiten wurde bereits eine **zusätzliche Klimaanlage installiert**, wodurch auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist. Zudem befindet sich der **Fernwärmeanschluss bereits am Grundstück**, was zukünftige Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Energieversorgung wesentlich erleichtert und langfristig Planungssicherheit bietet.

### Highlights im Überblick

- ? 524 m<sup>2</sup> Wohnfläche – großzügig aufgeteilt über 3 Etagen
- ?? 3 Geschäftslokale + Nebenräume im EG – ca. 180 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ?? Zusätzliche Klimaanlage in den Geschäftsräumen
- ? Fernwärmeanschluss bereits am Grundstück
- ? 1.721 m<sup>2</sup> Grundstück – mit Carport, großem Nebengebäude & Terrasse
- ? 1. OG – ehemalige Arztpraxis – ideal für Praxis, Büro oder Umbau in Wohnungen
- ?? DG vollständig ausgebaut – sofort als Wohnraum nutzbar
- ?? 76 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse – z.B. als Gastronomiebereich nutzbar
- ? Solide Substanz (Baujahr ca. 1950) mit Sanierungspotenzial
- ? Kaufpreis: € 300.000,- – ein Top-Angebot für Projektentwickler & Investoren

### Was dieses Objekt so besonders macht

Diese Liegenschaft vereint Nutzungsvielfalt, zentrales Grundstück und ein enormes Entwicklungspotenzial in einem einzigen Investmentpaket. Egal ob als:

- Zinshaus mit getrennter Vermietung von Gewerbe & Wohneinheiten
- Wohnprojekt mit Gemeinschaftsgarten & Stellplätzen
- Revitalisierung & Weiterverkauf mit Wertsteigerung
- Eigennutzung mit Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Mit 885 m<sup>2</sup> Nutzfläche, gutem Grundriss und vorhandenem Nebengebäude (seit Jahrzehnten ungenutzt), bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Umbau, Ausbau oder Nachverdichtung – natürlich vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen.

Die bereits vorhandene Infrastruktur – insbesondere der Fernwärmeanschluss am Grundstück – schafft eine ideale Grundlage für ein zukunftsorientiertes Energiekonzept.

## **? Lage: Mitten in Kindberg**

Zentrale Frequenzlage, optimale Infrastruktur und kurze Wege: In wenigen Gehminuten erreichst du Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinische Versorgung. Die S6 (Semmering Schnellstraße) liegt nur wenige Minuten entfernt – perfekt für Pendler Richtung Graz oder Kapfenberg/Bruck.

## **?? Sanierung als Chance**

Das Objekt befindet sich dem Alter entsprechend in sanierungsbedürftigem Zustand. Genau hier liegt deine Chance: Förderprogramme wie „Raus aus Öl“, thermische Sanierung oder nachhaltige Heizungssysteme können das Projekt nicht nur ökologisch aufwerten, sondern auch den Marktwert langfristig steigern.

Der bereits am Grundstück befindliche Fernwärmeanschluss bietet hier zusätzlich eine wirtschaftlich attraktive Option für eine moderne und nachhaltige Energieversorgung. Die massive Bauweise bildet eine solide Grundlage.

## **? Eckdaten**

Objekttyp

Adresse

Baujahr

Nutzfläche gesamt

Wohnfläche

Gewerbefläche

Grundstücksgröße

Zustand

Nebengebäude

Carport

Fernwärmeanschluss

Klimaanlage

Kaufpreis

## ? Fazit: Platz für Visionen

Dieses Objekt bietet nicht nur Fläche, sondern echte Perspektiven. Der unschlagbare Preis pro Quadratmeter, die zentrale Lage in einer aufstrebenden Stadt und das große Grundstück machen diese Immobilie zu einer wertvollen Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum.

### Jetzt besichtigen und Möglichkeiten entdecken!

? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap