

**Kernsaniertes, historisches Zinshaus mit 8 Einheiten,  
weiterem Entwicklungspotenzial & attraktiver Rendite!**



Ansicht Straße

**Objektnummer: 7314/632**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8082 Kirchbach in Steiermark
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	483,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	1.363.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.232,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilien GmbH  
Kärntner Straße, 570b/5/9  
8054 Seiersberg-Pirka

T +43 316 44 50 05  
H +43 676 410 87 79



GREAT SALES  
PREMIUM  
IMMOBILIEN



GREAT SALES  
PREMIUM  
IMMOBILIEN



GREAT SALES  
PREMIUM  
IMMOBILIEN







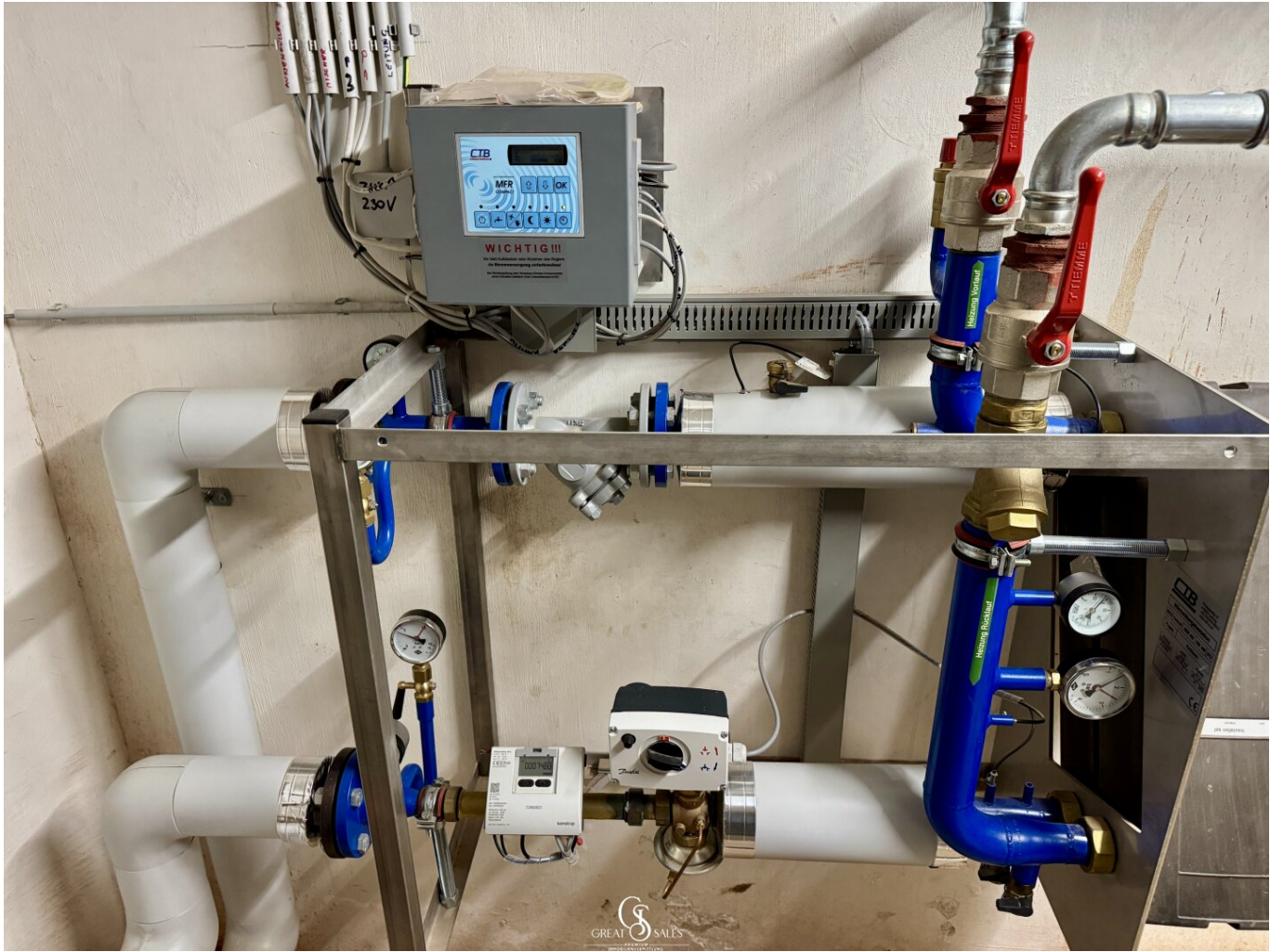














# Objektbeschreibung

## Villa Wertheim – historische Rarität trifft modernes Investment!

Mit der **Villa Wertheim** gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft mit Geschichte, Substanz und erheblichem Entwicklungspotenzial zum Verkauf.

Die eindrucksvolle Immobilie befindet sich im Herzen von **Kirchbach in der Steiermark** und wurde mit großer Sorgfalt und fachlicher Expertise umfassend kernsaniert.

Dabei wurde nicht nur der historische Charakter bewahrt – es wurde gezielt in die aufwendige Restaurierung wertvoller Originalsubstanz investiert und gleichzeitig moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau geschaffen.

## Eckdaten der Liegenschaft

- **8 hochwertig sanierte Wohneinheiten** mit durchdachten Grundrissen
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 483 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 2.077 m<sup>2</sup> – exakt vermessen & im **Grenzkataster** eingetragen
- **Kerngebiet-Widmung (0,3–0,8 Baudichte)** – außergewöhnlich hohe bauliche Dichte
- Nutzungsmöglichkeiten: **Wohnen, Kurzzeitvermietung, Gewerbe u. v. m.**

## Hochwertige Kernsaniierung mit Substanzerhalt

Bei der Revitalisierung wurde besonderer Wert auf den Erhalt historisch wertvoller Bauteile gelegt:

- **Historische Ost- und Südfenster** aufwendig und kostenintensiv restauriert

- **Neue Holzfenster** an der Nord- und Westseite fachgerecht eingebaut
- **Originale Innentüren** liebevoll restauriert
- **Restaurierte Parkett- und Terrazzoböden** – hochwertig, selten und kostenintensiv
- Farbgebung in freiwilliger Abstimmung mit dem Denkmalschutz (historische „Nullfarbe“)
- **Beheizung mittels moderner, effizienter Fernwärme**
- Außenliegende Raffstores bei der Veranda Top 5
- **Jeder Einheit ist ein Kellerabteil zugeordnet**
- **Großzügige Parkmöglichkeiten** für Bewohner und Besucher
- **Gepflegter, ruhiger Grünbereich** zur privaten & gemeinschaftlichen Nutzung

Alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind vollständig abgeschlossen.

### **Vermietung & Ertrag**

Von acht Einheiten sind aktuell fünf nachhaltig vermietet – starke Nachfrage bei kurzer Vermarktungsdauer - ein Investmentobjekt, das jetzt schon beträchtliche Mieterlöse generiert!

### **Bei Vollvermietung ergeben sich:**

- Monatliche Netto-Mieteinnahmen: ca. € 5.112,79

- Jährliche Netto-Mieteinnahmen: ca. € 61.353,48
- Netto-Rendite: ca. 4,5 %

### **Besonderheit: Top 8 mit Mietkauf-Option**

Die Top 8 verfügt über eine **wertgesicherte Mietkauf-Option** mit einem sehr hohen Verkaufswert von rund

**€ 351.565,-**

Der Verkauf dieser Einheit würde die Gesamtperformance und Rendite der Liegenschaft deutlich steigern.

### **Zusätzliches Entwicklungspotenzial – Bauplatz Westseite**

Ein besonderes Highlight stellt die westliche Grundstücksfläche dar:

- Rund **800 m<sup>2</sup> Bauplatz**
- **Voll aufgeschlossen** (kostenintensive Erschließung bereits erfolgt)
- Verkehrswert ca. **€ 50.000,-** (€ 62,50/m<sup>2</sup>)

Dieses Potenzial eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterung, Neubau oder strategische Projektentwicklung – insbesondere im Kerngebiet mit hoher Baudichte.

### **Kaufpreis**

**Fixpreis für die gesamte Liegenschaft im aktuellen Zustand:**

**€ 1.363.000,-** (Netto)

## **Fazit**

Die **Villa Wertheim** vereint:

- historische Eleganz
- substanzschonende, hochwertige Kernsanierung
- flexible Nutzungsmöglichkeiten im Kerngebiet
- solide laufende Erträge
- erhebliches Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial

Ein seltenes Investmentobjekt am steirischen Markt – wirtschaftlich attraktiv, architektonisch besonders und strategisch vielseitig nutzbar.

**Jetzt investieren & profitieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap