

***** Top kernsaniertes 568m² Zinshaus in Kindberg – 5 Einheiten incl. Carports, voll vermietet, starke Renditechance! *****



Objektnummer: 3812/367

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8653 Kindberg
Baujahr:	1900
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	558.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



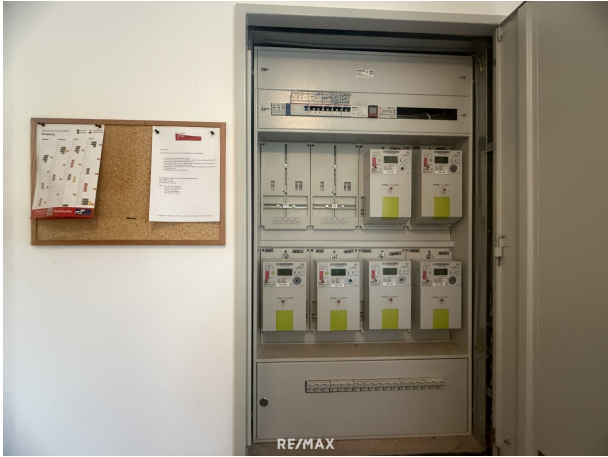
MMag. Dr. Stephan Stibor

REMAX Smart
Hauptplatz 2, Tür 2
8230 Hartberg

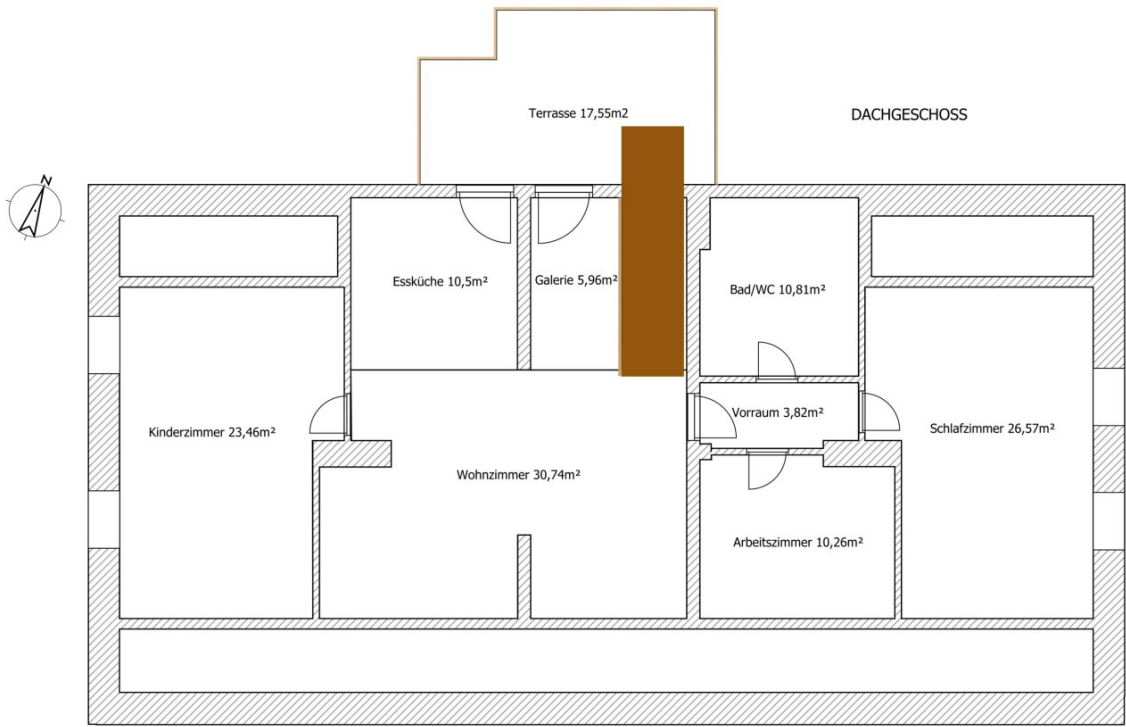
H +43 664 380 35 12

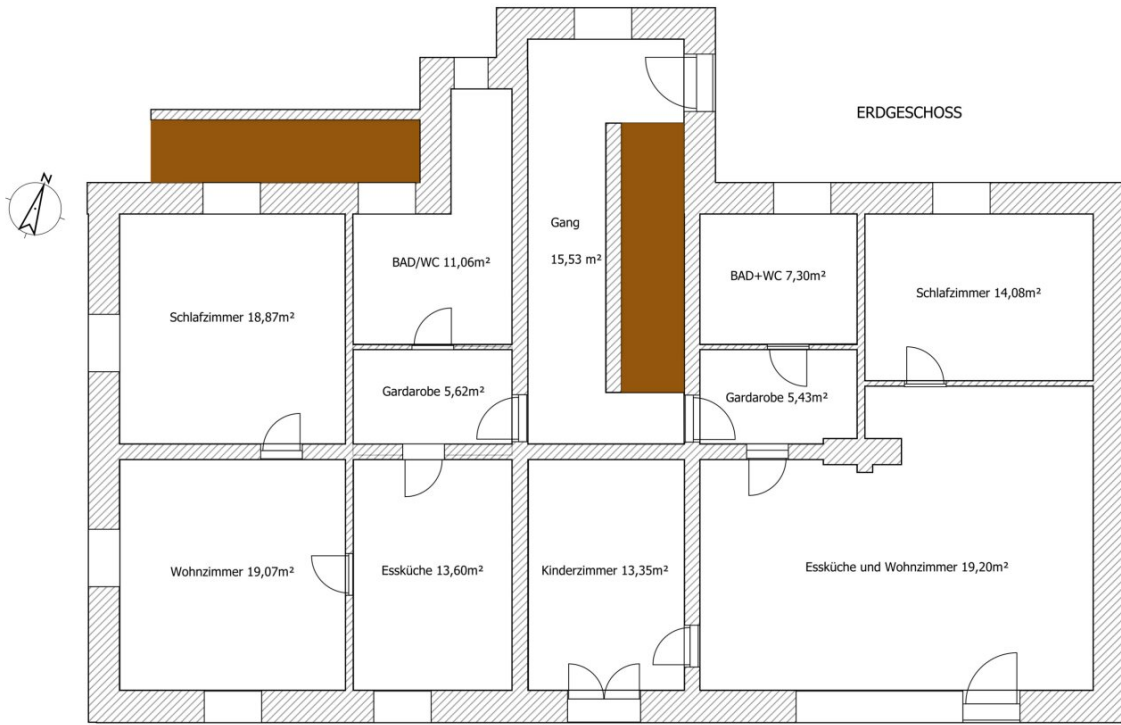
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

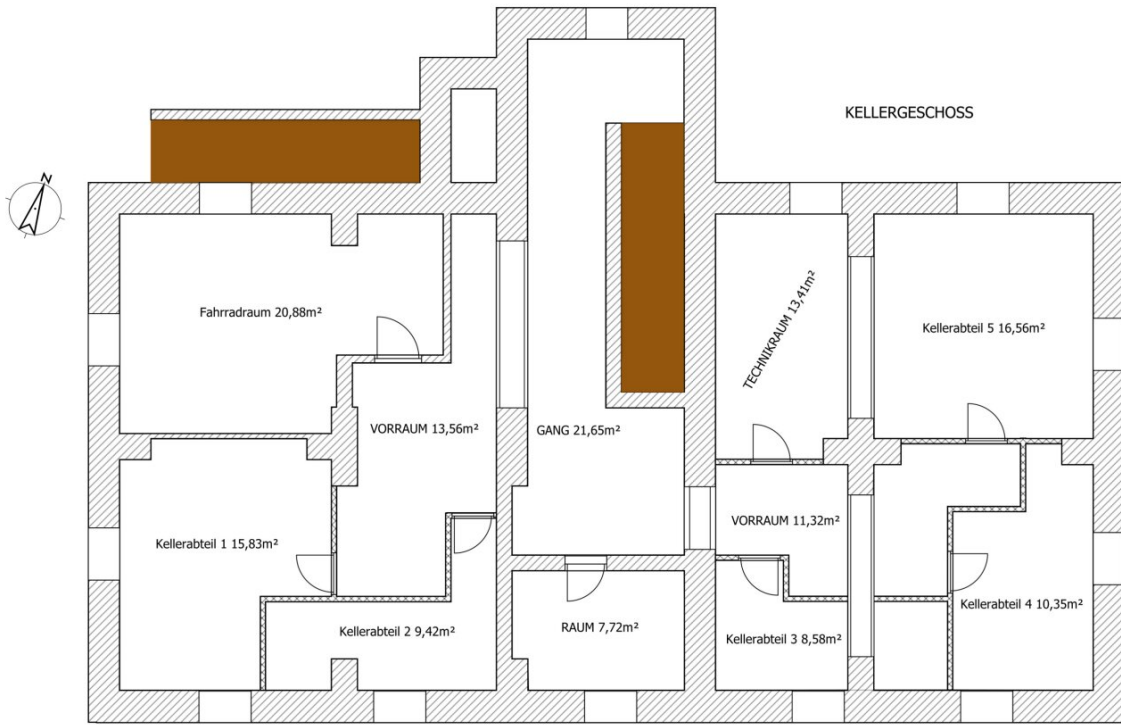


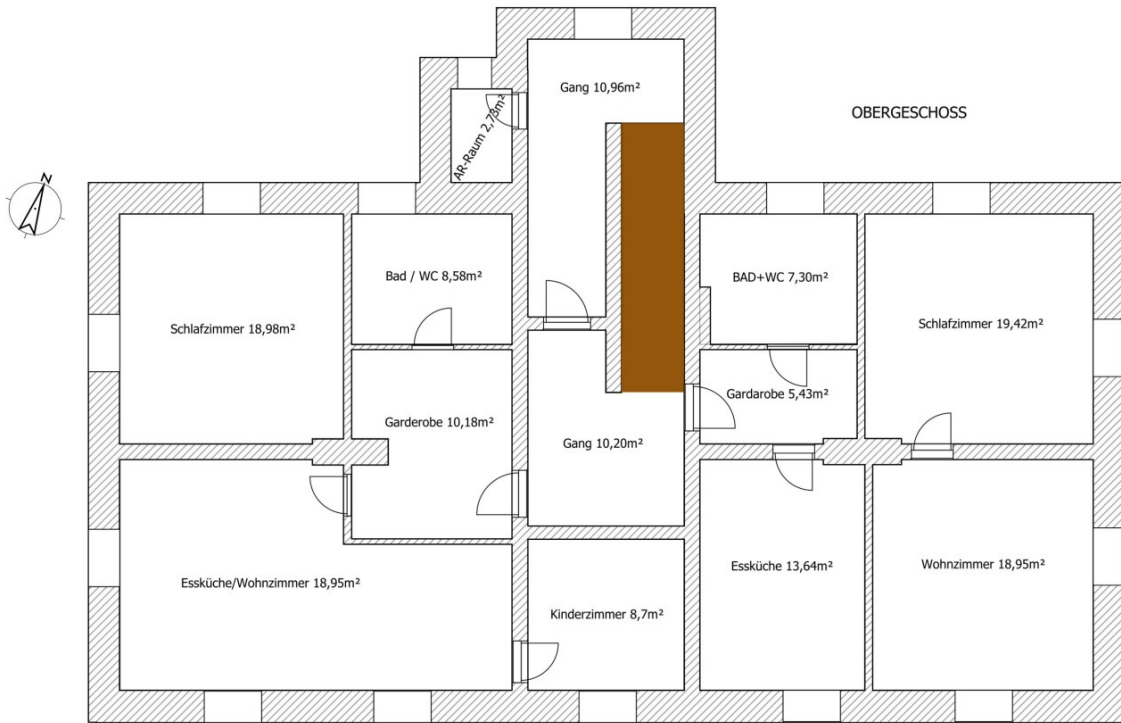


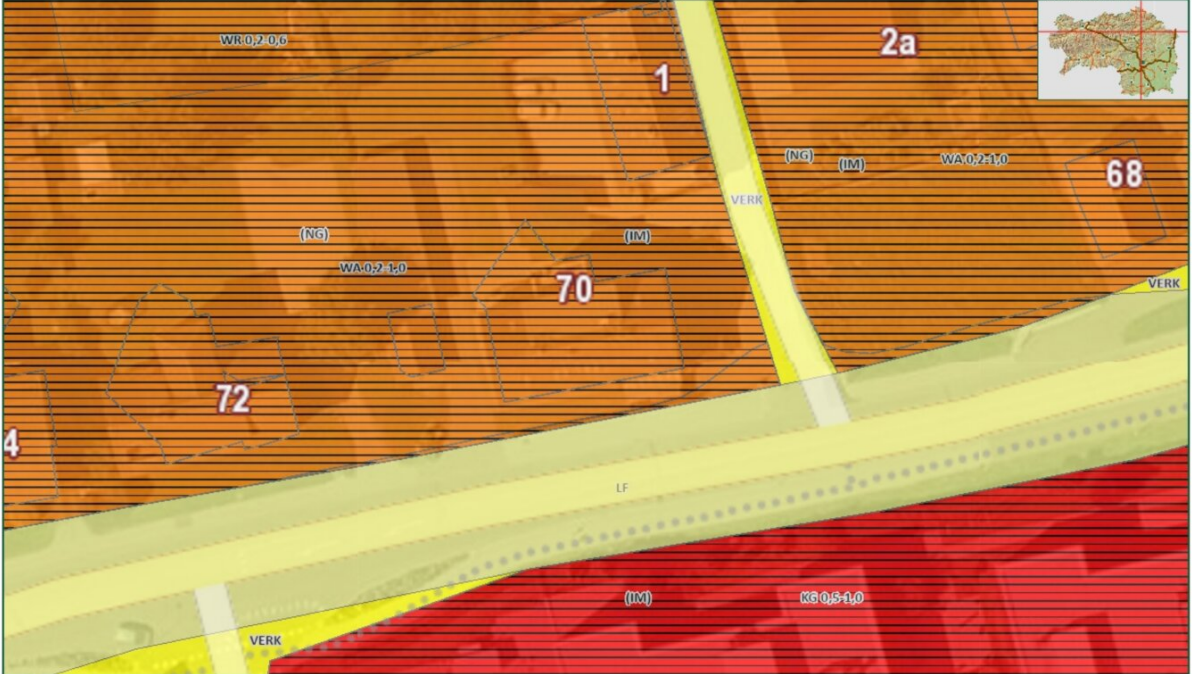












☰ Grazer Straße 70, 8650 Kindberg








KARTENDETAILS

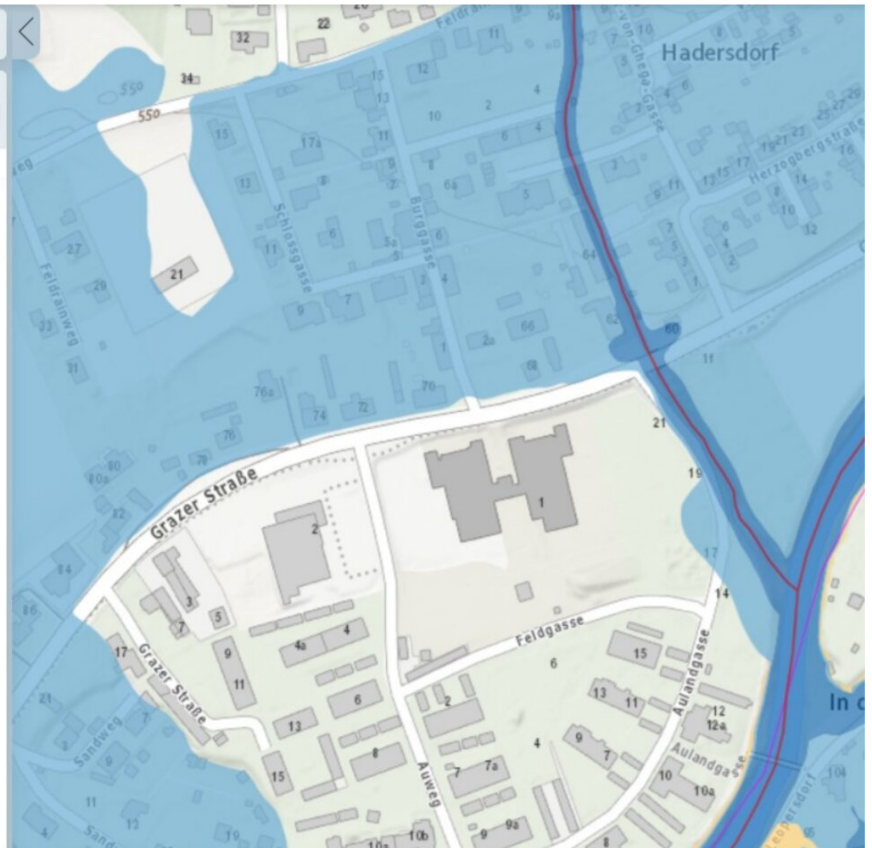
Hochwasserrisiko zonierung



Legende

Infos

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
-  Gewässerzuständigkeit
-  Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Objektbeschreibung

Nachhaltig saniertes Zinshaus mit 5 Einheiten – vollvermietet & wertbeständig in Kindberg

Dieses 2014 umfassend sanierte Zinshaus vereint technische Qualität, stabile Mieteinnahmen und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einer überzeugenden Kapitalanlage.

Auf insgesamt **419 m² Wohnfläche** und **568 m² Nutzfläche** verteilen sich fünf gut vermietete Wohneinheiten. Das Objekt präsentiert sich in einem **ausgezeichneten baulichen Zustand** und bietet Anlegern ein solides, kalkulierbares Investment mit langfristiger Perspektive.

Die Sanierung 2014 umfasste unter anderem:

- Erneuerung des Daches
- Vollwärmeschutz-Fassade
- 3-fach-ISO-Kunststofffenster
- Modernisierung der Innenräume
- Erneuerung von Strom- und Leitungsinstallationen
- Gas-Zentralheizung
- Aufwertung des Kellergeschosses

Hier investierst du nicht in einen Sanierungsfall – sondern in **nachhaltige Substanz**.

Besonderes Highlight: Dachterrassenwohnung

Ein echtes Differenzierungsmerkmal ist die attraktive Dachterrassenwohnung mit **17,5 m² Dachterrasse** – ein gefragtes Wohnplus, das für stabile Nachfrage und langfristige Vermietbarkeit sorgt.

Wirtschaftliche Eckdaten auf einen Blick

- 5 Wohneinheiten
- Vollvermietet
- 5 Carport-Stellplätze
- Sehr gute Infrastruktur (Einkauf, Verkehr, Nahversorgung fußläufig erreichbar)
- Kaufpreis: **€ 465.000,- zzgl. 20 % USt.**

Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, gepflegtem Gesamtzustand und durchdachtem Wohnkonzept schafft beste Voraussetzungen für eine stabile Rendite.

Warum dieses Objekt überzeugt

- ? Keine unmittelbaren Investitionen notwendig
- ? Technisch modernisiert & energieeffizient
- ? Attraktive Wohnungsgrößen
- ? Sehr gute Vermietbarkeit
- ? Nachhaltiger Standort mit Entwicklungspotenzial

Dieses Zinshaus eignet sich ideal für Anleger, die Wert auf **Sicherheit, Qualität und langfristige Ertragskraft** legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap