

***** Top kernsaniertes 439m² Zinshaus mit Nebengebäude
in Kindberg – 4 Einheiten incl. Carports, voll vermietet,
starke Renditechance! *****



Objektnummer: 3812/368

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8653 Kindberg
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	283,10 m ²
Nutzfläche:	439,40 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MMag. Dr. Stephan Stibor

REMAX Smart
Hauptplatz 2, Tür 2

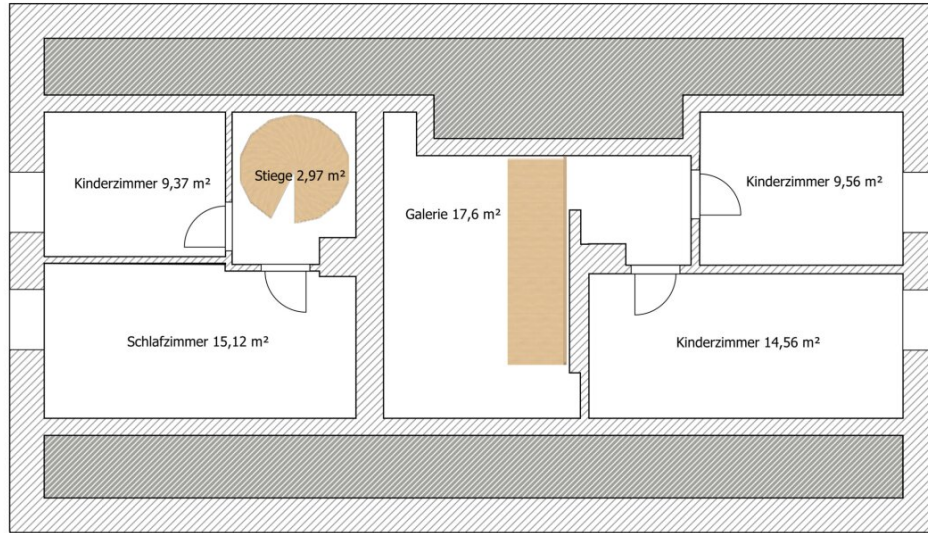




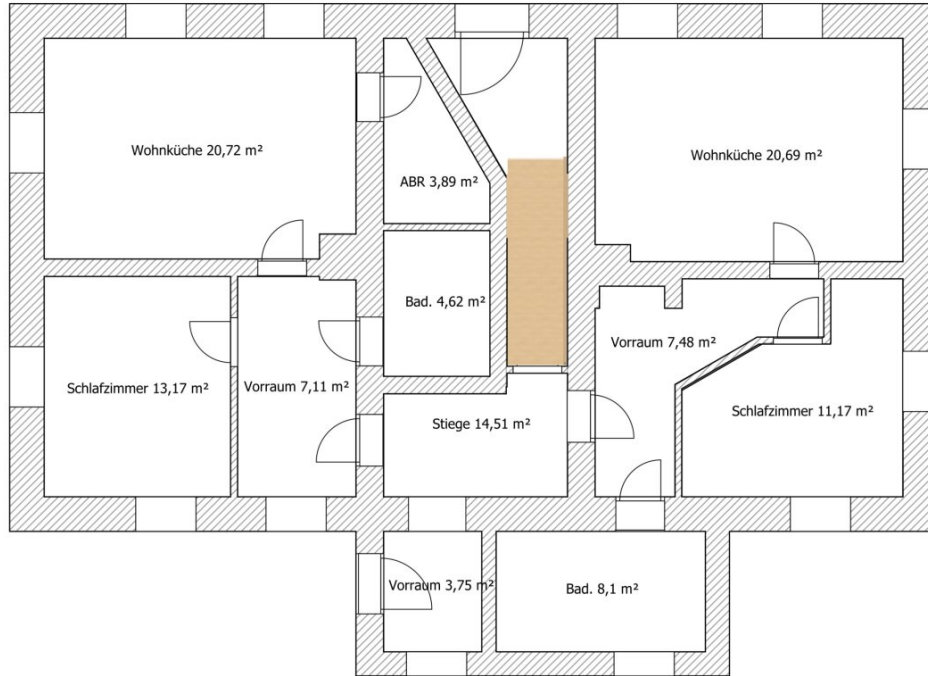


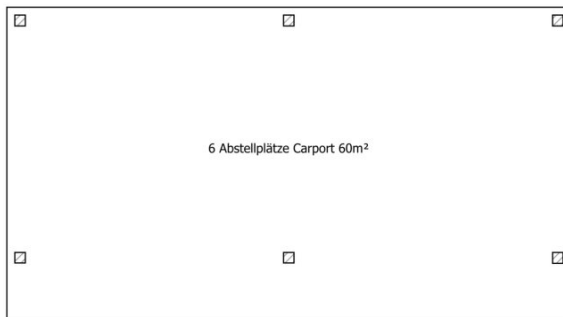
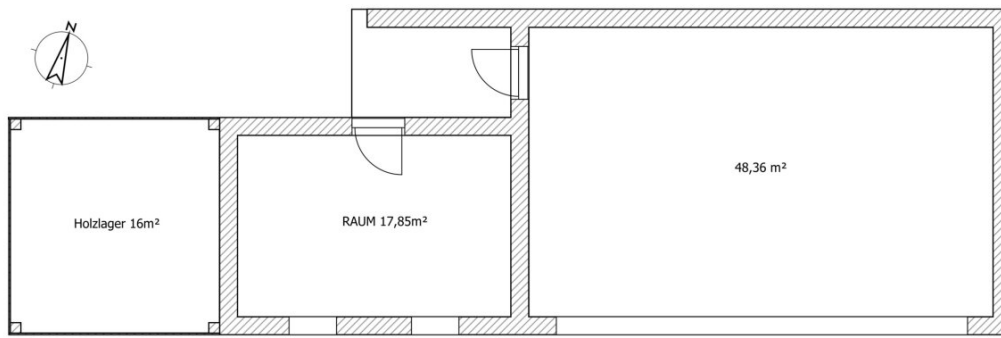
RE/MAX

Dachgeschoss



Erdgeschoss





Keller



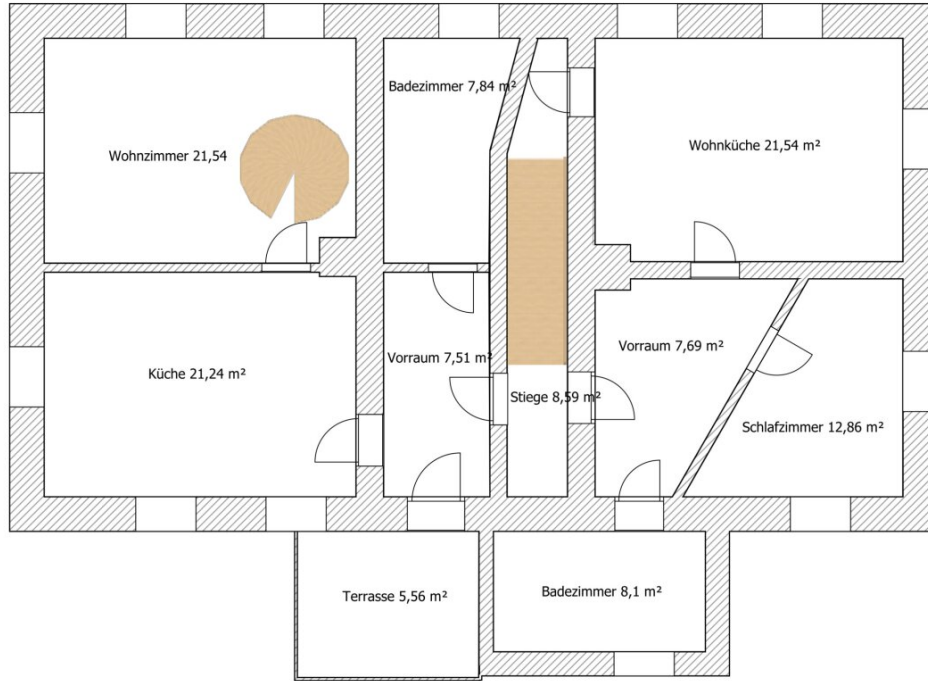
Keller 18,82 m²

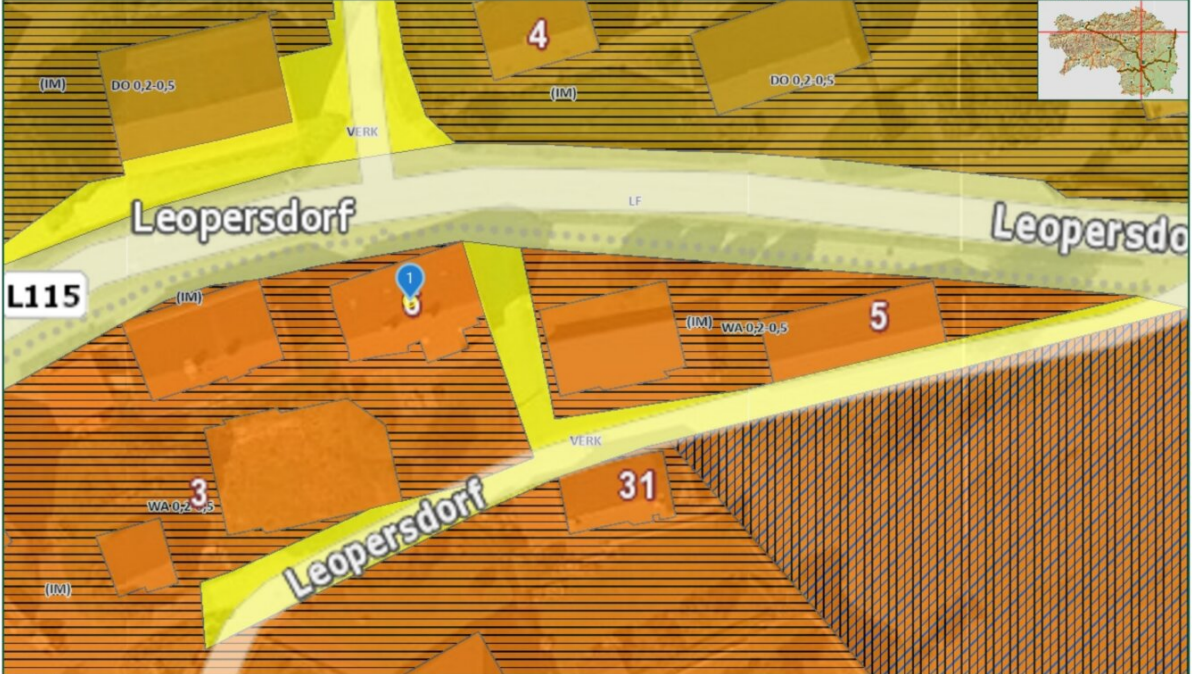
Keller 9,08 m²

Keller 18,58 m²

Heizung 8,48 m²

Obergeschoss





Leopersdorf 6, 8643

KARTENDETAILS
Hochwasserrisiko zonierung

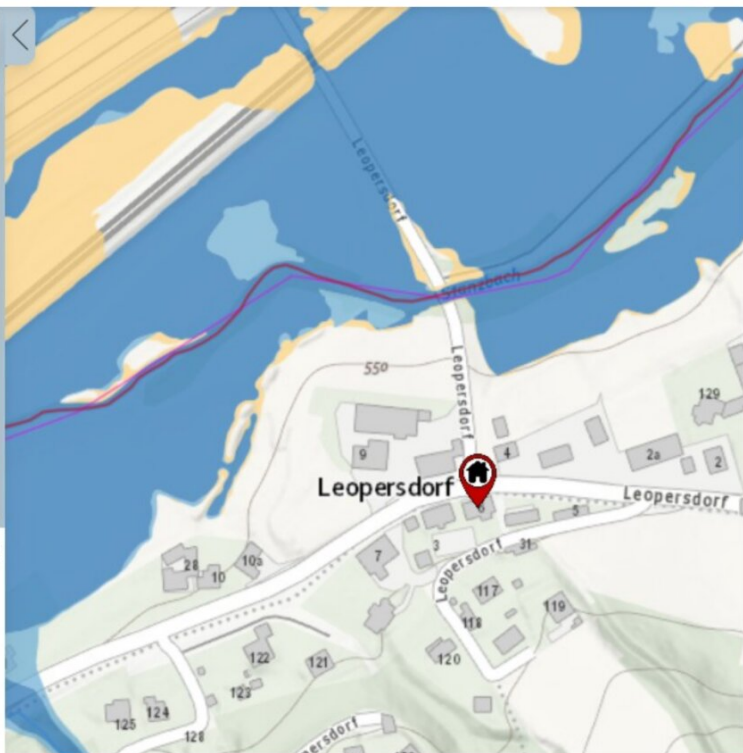
Legende Infos

- 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)

Zoom auf Suchergebnisse 🔍 ✕

Adresse
📍 Leopersdorf 6, 8643 Kindberg

© GeoAdressen Professional GeoMagis (Ö. Post AG, BEV)
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025
© BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025





Objektbeschreibung

Nachhaltig saniertes Zinshaus mit 4 Einheiten – vollvermietet & wertbeständig in Kindberg

Dieses 2013 umfassend sanierte Zinshaus vereint technische Qualität, stabile Mieteinnahmen und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einer überzeugenden Kapitalanlage.

Auf insgesamt **283 m² Wohnfläche** und **439 m² Nutzfläche** verteilen sich vier gut vermietete Wohneinheiten. Das Objekt präsentiert sich in einem **ausgezeichneten baulichen Zustand** und bietet Anlegern ein solides, kalkulierbares Investment mit langfristiger Perspektive.

Die Sanierung 2013 umfasste unter anderem:

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

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

Besonderes Highlight: Dachterrassenwohnung über 2Etagen

Ein echtes Differenzierungsmerkmal ist die attraktive Dachterrassenwohnung mit **5,6 m² Terrasse** – ein gefragtes Wohnplus, das für stabile Nachfrage und langfristige Vermietbarkeit sorgt.

Wirtschaftliche Eckdaten auf einen Blick

- 4 Wohneinheiten
- Vollvermietet
- 6 Carport-Stellplätze + Nebengebäude
- Sehr gute Infrastruktur (Einkauf, Verkehr, Nahversorgung fußläufig erreichbar)
- Kaufpreis: **€ 325.000,- 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 <1.500m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap