

## Die gute Anlage



**Objektnummer: 1760/572**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8280 Fürstenfeld
<b>Wohnfläche:</b>	901,98 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



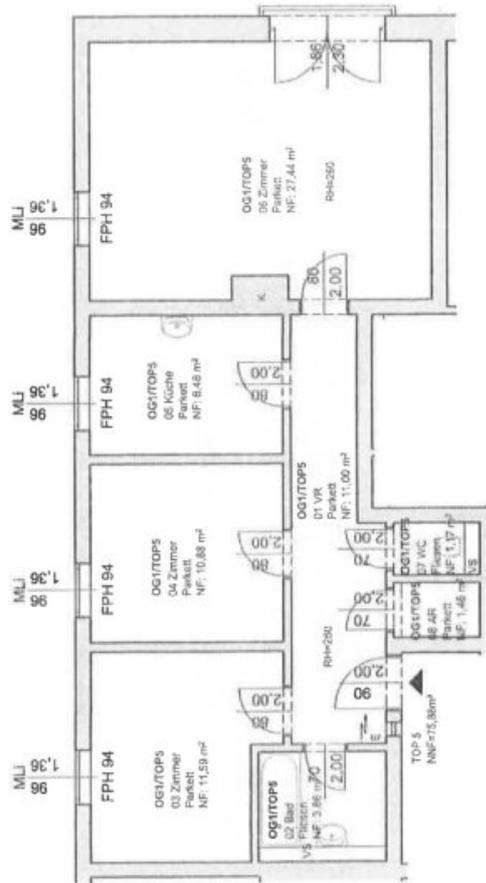
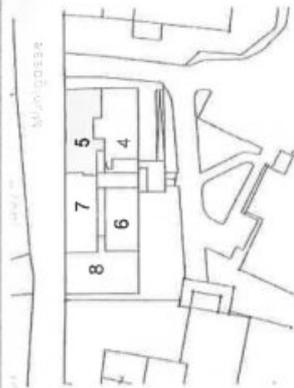
### Franz Lind

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 13  
H +43 699 1008 5785

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

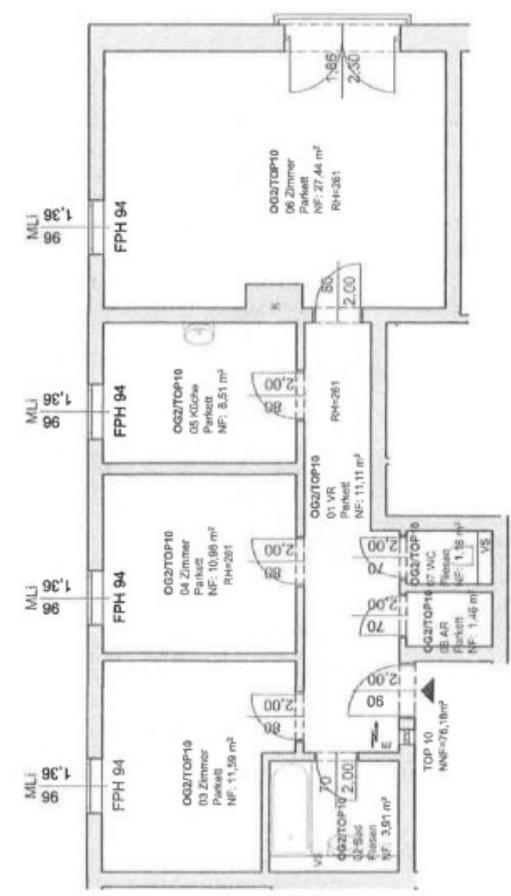
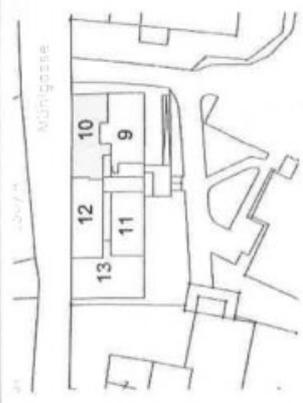




Mühlgasse 4

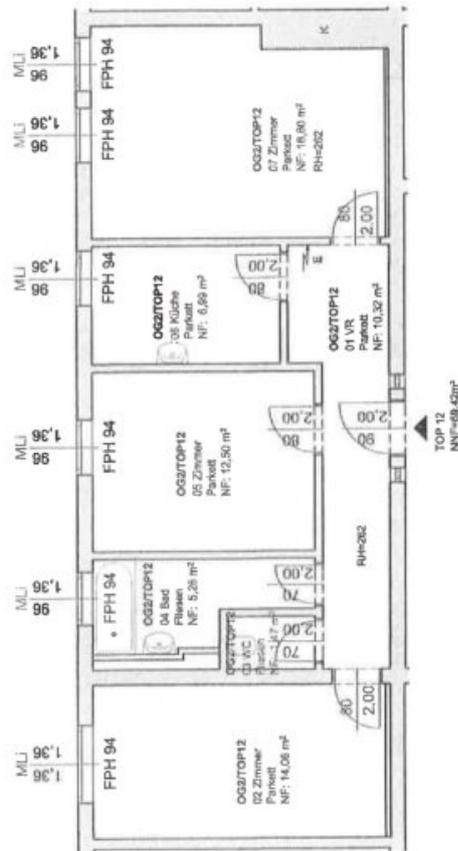
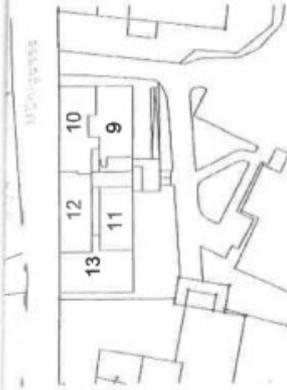
Top-Nr.	5	Förderbar	75,88 m <sup>2</sup>
Geschoß	1.OG	Vermietbar	
Typ	3-Zimmer		
Lage	NO/SD		75,88 m <sup>2</sup>
BAUIM		FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	
01 VR		11	
02 Bad		3,86	
03 Zimmer		11,59	
04 Zimmer		10,88	
05 Küche		8,48	
06 Zimmer		27,44	
07 WC		1,17	
08 AR		1,46	
<b>Summe Fläche</b>			<b>75,88</b>





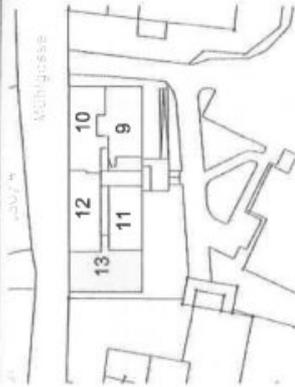
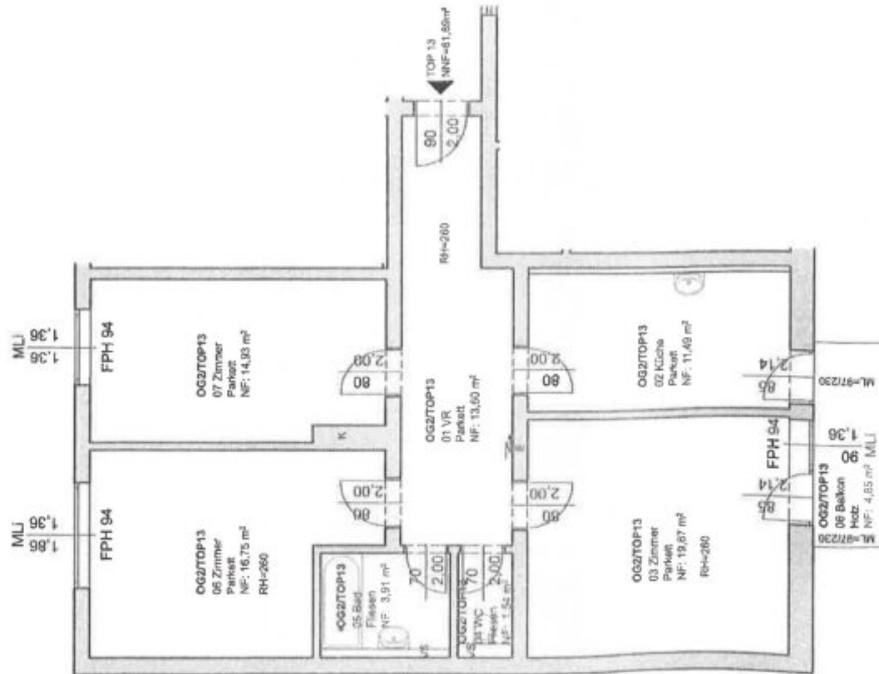
**Mühlgasse 4**

Top-Nr.	10	Förderbar	
Geschloß	2.OG		76,18 m <sup>2</sup>
Typ	3-Zimmer	Vermietbar	
Lage	NO/SO		76,18 m <sup>2</sup>
<b>RAUM</b>		<b>FLÄCHE (m<sup>2</sup>)</b>	
01 VR		11,11	
02 Bad		3,91	
03 Zimmer		11,59	
04 Zimmer		10,96	
05 Küche		8,51	
06 Zimmer		27,44	
07 WC		1,18	
08 AR		1,46	
<b>Summe Fläche</b>		<b>76,18</b>	



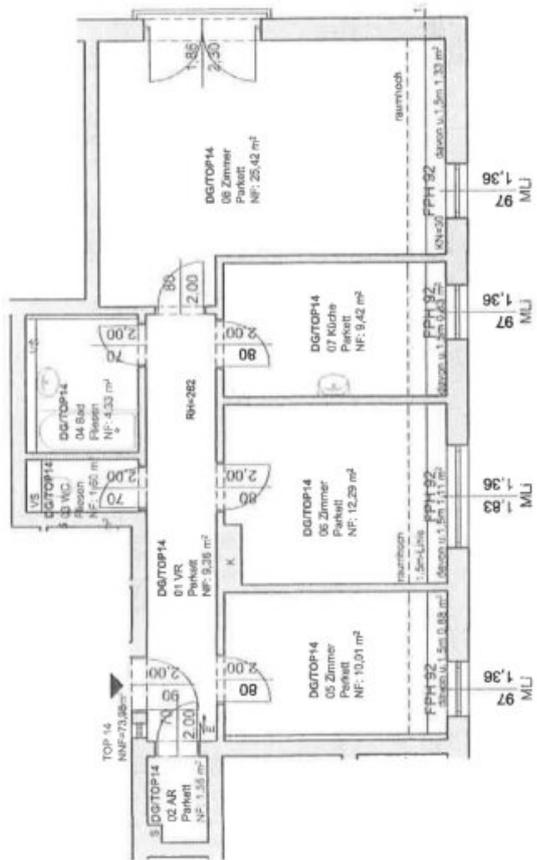
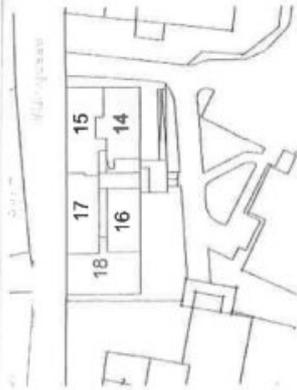
**Mühlgasse 4**

Top.Nr.	12	Förderbst	69,42 m <sup>2</sup>
Geschoß	2.OG		
Typ	3-Zimmer	Vermisierbar	
Lage	NO		69,42 m <sup>2</sup>
<b>RAUM</b>		<b>FLÄCHE [m<sup>2</sup>]</b>	
01 VR		10,32	
02 Zimmer		14,06	
03 WC		1,47	
04 Bad		5,28	
05 Zimmer		12,5	
06 Küche		6,99	
07 Zimmer		18,8	
<b>Summe Fläche</b>			<b>69,42</b>



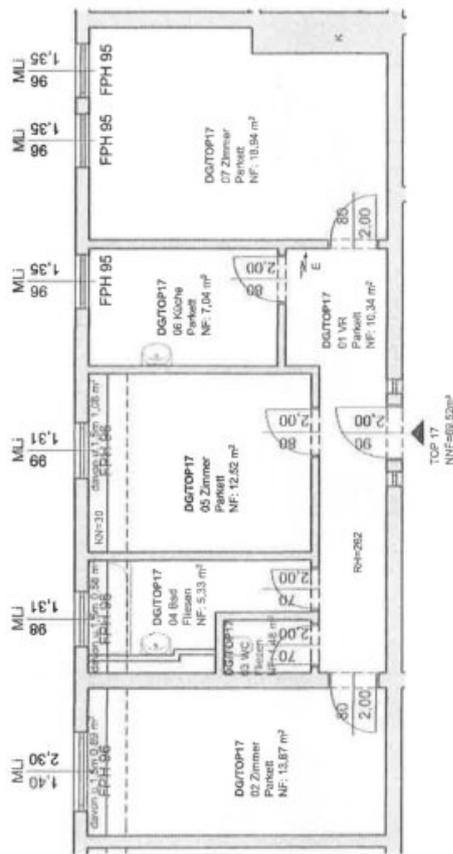
**Mühlgasse 4**

Top.Nr.	13	Förderbar	
Geschoß	2.OG		81,89 m³
Typ	3-Zimmer	Vermietbar	
Lage	NO/NW/SW		81,89 m³
RAUM		FLÄCHE (m²)	
01 VR			13,6
02 Küche			11,48
03 Zimmer			19,87
04 WC			1,54
05 Bad			3,91
06 Zimmer			16,75
07 Zimmer			14,99
08 Balkon			4,85
<b>Summe Fläche</b>			<b>81,89</b>



Mühlgasse 4

Top. Nr.	14	Förderbar (ab 1,5m)
Geschoß	DG	69,78 m <sup>2</sup>
Typ	3-Zimmer	Vermietbar
Lage	SW/SO	73,98 m <sup>2</sup>
<b>RAUM</b>		<b>FLÄCHE [m<sup>2</sup>]</b>
01 VR		9,36
02 AR		1,55
03 WC		1,6
04 Bad		4,33
05 Zimmer		10,01
06 Zimmer		12,29
07 Küche		9,42
08 Zimmer		25,42
<b>Summe Fläche</b>		<b>73,98</b>



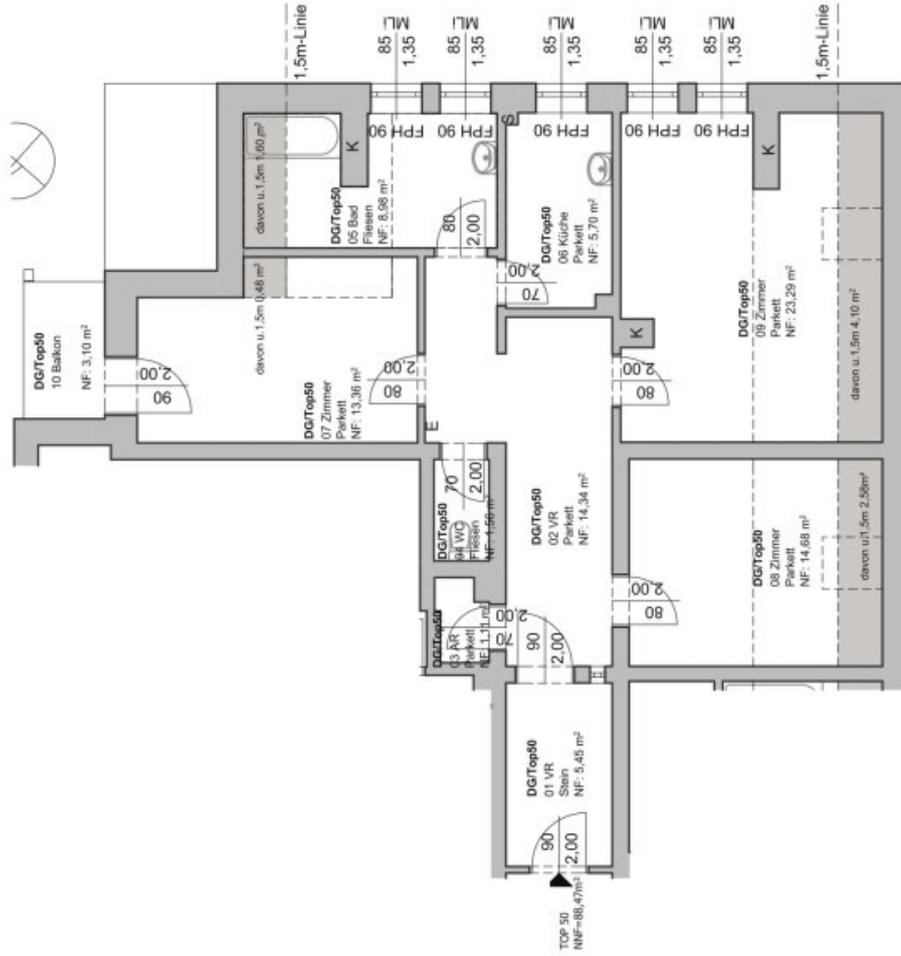
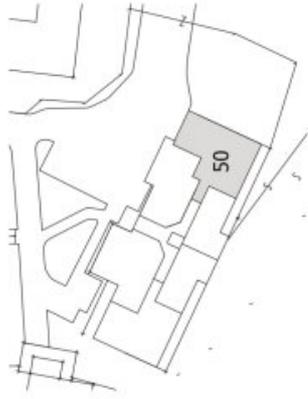
**Mühlgasse 4**

Top.Nr.	17	Förderbar (ab 1,5m)	
Geschoß	DG	66,92 m²	
Typ	3-Zimmer	Vermietbar	
Lage	NO	69,52 m²	
RAUM		FLÄCHE [m²]	
01 VR		10,34	
02 Zimmer		13,87	
03 WC		1,48	
04 Bad		5,33	
05 Zimmer		12,52	
06 Küche		7,04	
07 Zimmer		18,94	
<b>Summe Fläche</b>		<b>69,52</b>	









### Stieggasse 8

Top.Nr.	50	Förderbar (ab 1,5m)
Geschoß	DG	79,71 m²
Typ	3-Zimmer	Vermietbar
Lage	SO/NO	88,47 m²
<b>RAUM</b>		<b>FLÄCHE [m²]</b>
01 VR		5,45
02 VR		14,34
03 AR		1,11
04 WC		1,56
05 Bad		8,98
06 Küche		5,7
07 Zimmer		13,36
08 Zimmer		14,68
09 Zimmer		23,29
10 Balkon		3,1
<b>Summe Fläche</b>		<b>88,47</b>



## Objektbeschreibung

**Attraktive Anlageimmobilie in der Bezirkshauptstadt Fürstenfeld, Oststeiermark**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785**

Diese wertvolle Anlage in der charmanten Bezirkshauptstadt Fürstenfeld bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren.

Das Objekt umfasst insgesamt 55 Wohnungen und 31 Kfz Stellplätze, **davon steht ein Paket mit 12 Wohnungen und 6 Kfz-Stellplätze zum Ankauf bereit.**

Bis auf zwei Einheiten sind sämtliche Wohnungen derzeit befristet vermietet, die Kfz Stellplätze sind zur Gänze vermietet.

Ein ortsansässigen Makler ist mit der Vermietung der beiden leerstehenden Wohnungen beauftragt.

Die Befristungen tragen zur Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Neuvermietungen bei.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 64 und 88 Quadratmeter, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Gebäude ist in einem guten Zustand und wurde laufend instandgehalten.

Der Reparaturfonds per August 2025 beträgt rund 68.000 EUR, dies stellt eine solide Rücklage für zukünftige Instandhaltungen da.

**Die Jahresmieteinnahmen belaufen sich bei Vollvermietung auf ca. 66.900,- EUR (netto zzgl. Ust. und Betriebskosten) und unterstreichen somit die solide und lukrative Ertragskraft dieser Immobilie.**

Die monatliche Reparaturrücklage für die Wohnungen beträgt die gesetzlich vorgeschriebenen 1,06 EUR / qm.

**Lage in Fürstenfeld:** Die Immobilie befindet sich in der lebendigen Bezirkshauptstadt, die durch ihre gute Infrastruktur besticht.

**Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Banken und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

**Freizeit und Erholung:** Die Stadt bietet zahlreiche Naherholungsgebiete, kulturelle Veranstaltungen und eine lebendige Gemeinschaft.

**Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.

Diese Anlageimmobilie vereint eine stabile Einkommensquelle mit einer attraktiven Lage in der Oststeiermark. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785**

Energieklasse: HWB 80,30kWh/m<sup>2</sup>a

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.