

***** 885 m² Wohn- & Geschäftsfläche im Zentrum von
Kindberg mit Entwicklungspotenzial! *****



Objektnummer: 3812/343

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

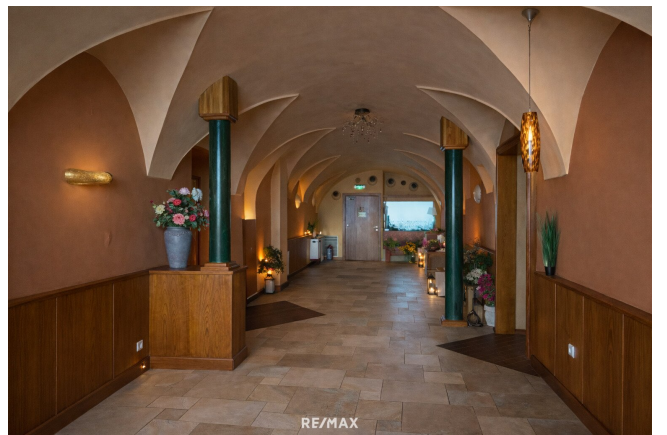
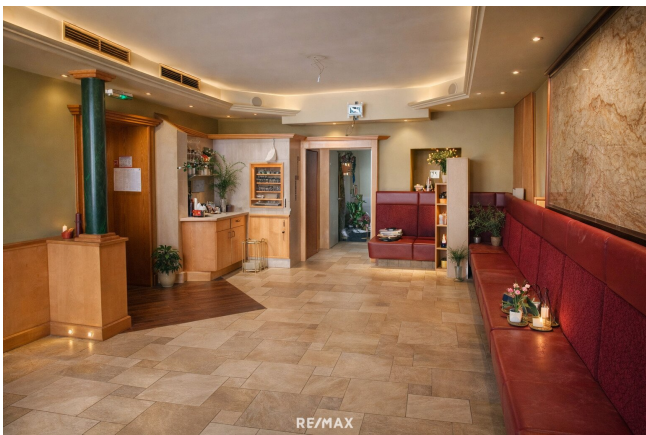
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	524,00 m²
Nutzfläche:	885,00 m²
Verkaufsfläche:	180,00 m²
Zimmer:	38,50
Bäder:	2
WC:	8
Balkone:	2
Stellplätze:	4
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 225,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 1,95
Kaufpreis:	300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

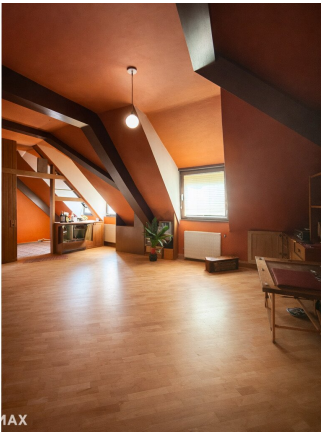
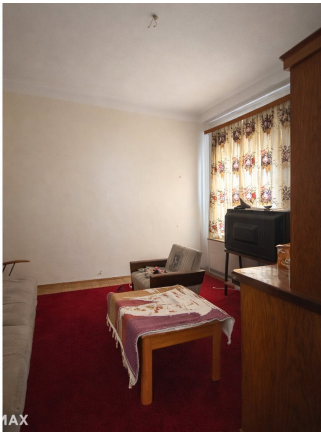
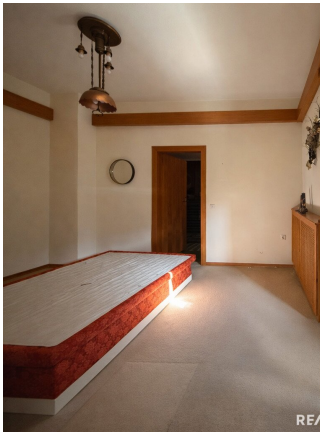


Günter Harrer

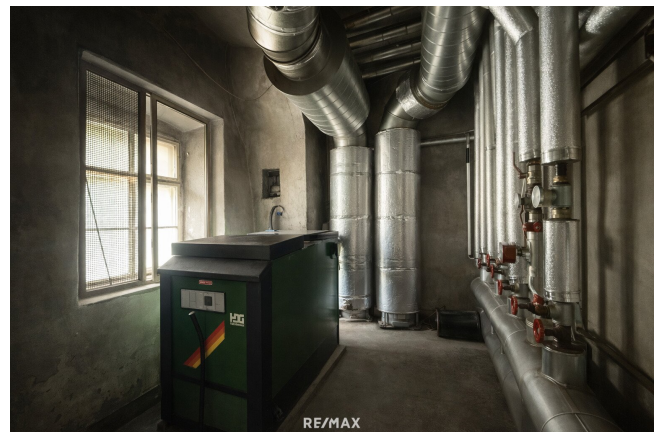
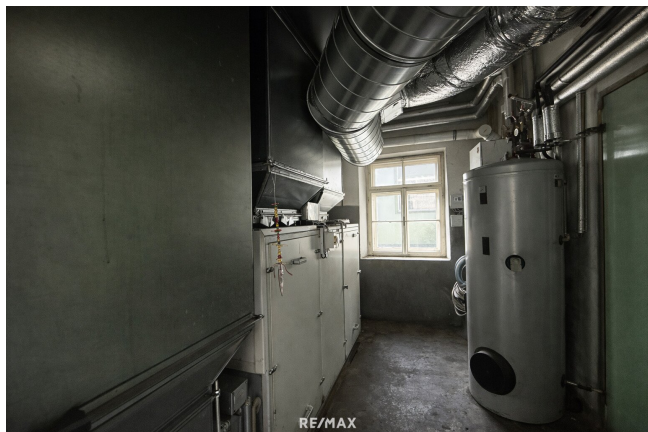








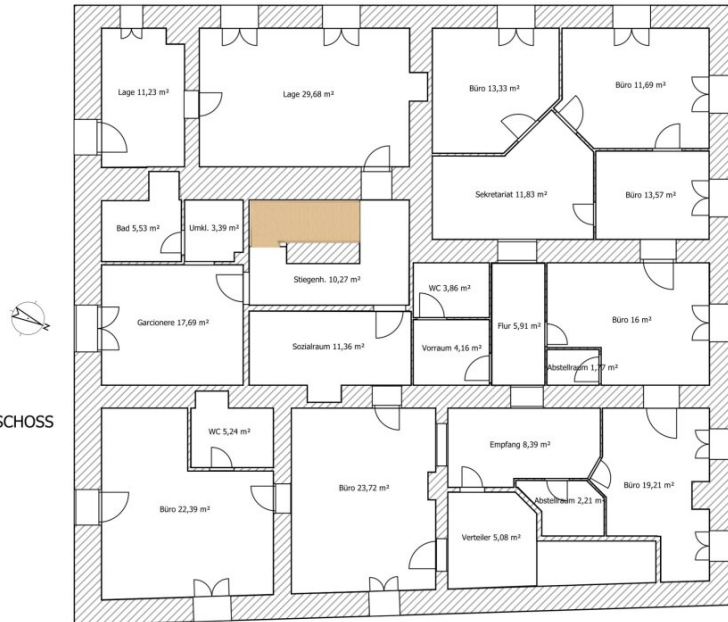












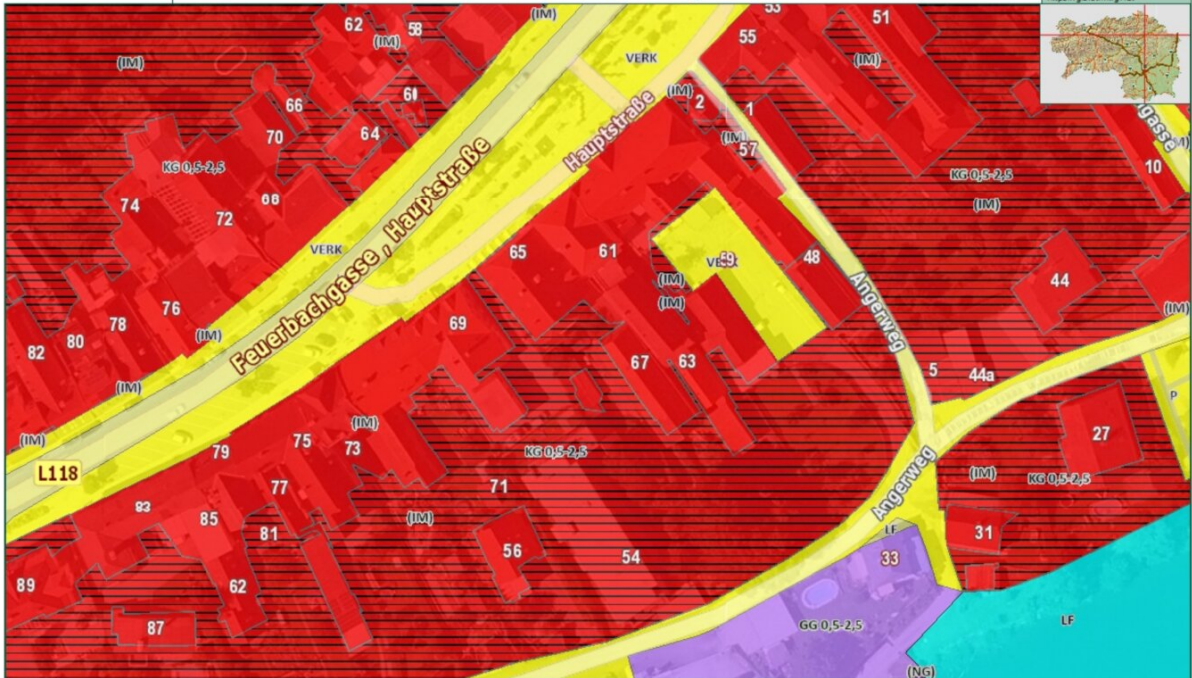
OBERGESCHOSS



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächendwidmung

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Günter
Karte erstellt am: 04.02.2026

0 M 1:1.000 50 m





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 m² Grundstücksfläche vereint sich hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von rund 885 m², die sich in 524 m² Wohnfläche und 180 m² 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 m² Wohnfläche – großzügig aufgeteilt über 3 Etagen
- ?? 3 Geschäftslokale + Nebenräume im EG – ca. 180 m² Gewerbefläche
- ?? Zusätzliche Klimaanlage in den Geschäftsräumen
- ? Fernwärmeanschluss bereits am Grundstück
- ? 1.721 m² 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 m² 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 m² 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 <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap