Anlagepaket in Kapfenberg: Doppel-Zinshaus mit 1.042 m² Nutzfläche.



Objektnummer: 1262

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	947,00 m²
Nutzfläche:	1.042,00 m²
Verkaufsfläche:	95,00 m²
Zimmer:	42
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	2.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H +43 664 54 24 481


CAFE
BOLERO
Cafe Bolero
Cafe Bolero






10
9
























CAFE
BOLERO
Cafe
Bolero
Cafe
Bolero
AKTIVIT


CAFE
BOLERO
Cafe
Bolero
Cafe
Bolero

Objektbeschreibung

Dieses Zinshaus-Ensemble befindet sich in zentraler Stadtlage von Kapfenberg und umfasst zwei baulich verbundene Gebäude. Insgesamt stehen 17 vermietete Wohnungen sowie zwei Geschäftslokale mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1.042 m² zur Verfügung. Die Kombination aus stabiler Mieterstruktur, urbaner Infrastruktur und gemischter Nutzung bietet eine solide Grundlage für ein nachhaltiges Investment.

DIE VORTEILE DIESES OBJEKTES AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Stadtlage in Kapfenberg mit sehr guter Infrastruktur
- Insgesamt 17 Wohnungen und 2 Geschäftslokal
- Gesamtwohnfläche ca. 947 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 1.042 m²
- Gewerbefläche ca. 95 m²
- Grundstücksfläche ca. 758 m²
- Voll vermietet
- Homogene Wohnungsgrößen mit Schwerpunkt auf 3-Zimmer-Wohnungen
- Gepflegter Zustand
- Letzte Sanierung 2018

DAS HAUS

Das Ensemble besteht aus zwei aneinandergrenzenden und rückseitig verbundenen Gebäuden. Insgesamt verteilen sich 17 Wohnungen sowie ein Geschäftslokal auf die beiden Häuser.

Im Haus Wienerstraße 7 befinden sich 11 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 666 m² Sowie einem Café im Erdgeschoss. Die Einheiten verfügen überwiegend über drei Zimmer und weisen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 60 m² auf. Insgesamt stehen hier 31 Zimmer zur Verfügung.

Im Haus Schmiedgasse 6 befinden sich 5 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 281 m². Ergänzend besteht im Erdgeschoss ein Geschäftslokal mit einer Fläche von ca. 95 m². Die Wohnungsgrößen reichen hier von kompakten Einheiten mit rund 32 m² bis hin zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m². Insgesamt sind in diesem Gebäude 13 Zimmer vorhanden.

Die gesamte Wohnfläche beider Häuser beträgt ca. 947 m², die Gesamtnutzfläche inklusive Gewerbe rund 1.042 m². Sämtliche Einheiten außer dem Gastlokal in der Schmiedgasse 6 sind derzeit vermietet mit befristeten Mietverträgen.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Die Gebäude wurden im Jahr 1963 errichtet und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Eine letzte Sanierung wurde im Jahr 2018 durchgeführt .

Die Bauweise ist massiv in Ziegel ausgeführt, das Dach als Satteldach konstruiert. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Zentralheizung auf Ölbasis. Die Energiekennzahlen betragen HWB 52,8 kWh/m²a (Klasse C) sowie fGEE 1,14 (Klasse C) .

Die Liegenschaft ist als Anlageobjekt konzipiert und aktuell vollständig vermietet.

DIE LIEGENSCHAFT

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 758 m² . Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Kapfenberg mit ausgezeichneter Nahversorgung, sehr guter öffentlicher Anbindung sowie fußläufig erreichbaren Bildungs-, Gesundheits- und Einkaufseinrichtungen.

Der ausgewiesene Kaufpreis für das gesamte Ensemble beträgt € 2.200.000,– .

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap