

**Anlagepaket in Kapfenberg: Doppel-Zinshaus mit 1.042 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche.**



**Objektnummer: 1262**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	947,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.042,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	42
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



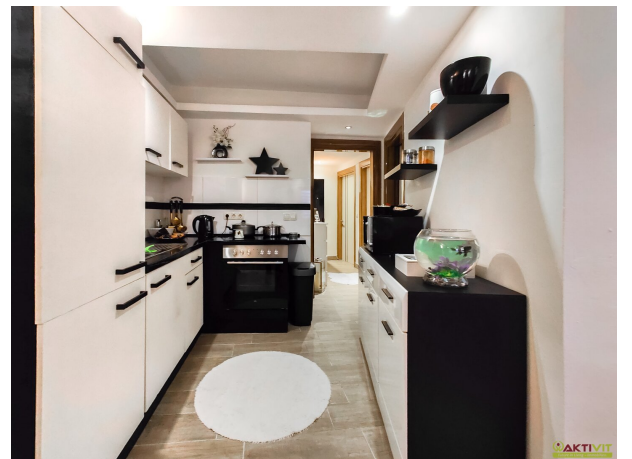
**Wilhelm Rossmair**

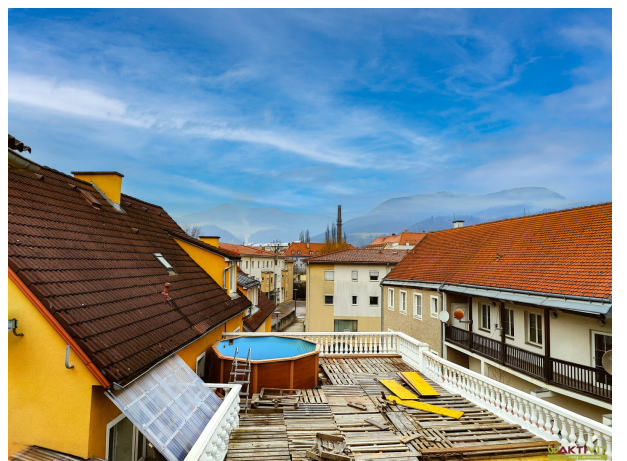
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481













## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche ca. 1.042 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 758 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> sowie einem Café im Erdgeschoss. Die Einheiten verfügen überwiegend über drei Zimmer und weisen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 60 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt stehen hier 31 Zimmer zur Verfügung.

Im Haus Schmiedgasse 6 befinden sich 5 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 281 m<sup>2</sup>. Ergänzend besteht im Erdgeschoss ein Geschäftslokal mit einer Fläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen reichen hier von kompakten Einheiten mit rund 32 m<sup>2</sup> bis hin zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind in diesem Gebäude 13 Zimmer vorhanden.

Die gesamte Wohnfläche beider Häuser beträgt ca. 947 m<sup>2</sup>, die Gesamtnutzfläche inklusive Gewerbe rund 1.042 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>a (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 m<sup>2</sup> . 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](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto: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