

Investment mit Entwicklungspotenzial – Ertragsstarkes Zinshaus in zentraler Lage von Kapfenberg



SYMBOLBILD

Objektnummer: 6154/519

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Nutzfläche:	1.379,00 m ²
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

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























Objektbeschreibung

Premium Investment mit Entwicklungspotenzial – Ertragsstarkes Zinshaus in zentraler Lage von Kapfenberg

Standort: 8605 Kapfenberg – Wiener Straße

Objektart: Zinshaus / Mixed-Use Investment

Jahresnettoertrag (IST): € 71.250,- (reiner Hauptmietzins, ohne BK, siehe Zinsliste)

Gesamtnutzfläche: ca. 1.378 m²

Nutzung: Wohnen & Gewerbe

Standortqualität

Zentrale Stadtlage in Kapfenberg mit ausgezeichneter Infrastruktur, guter Sichtbarkeit der Gewerbeeinheiten sowie stabiler Wohnraumnachfrage.

Kapfenberg zählt zu den wirtschaftlich bedeutenden Standorten im Bezirk Bruck-Mürzzuschlag mit kontinuierlicher Nachfrage nach Mietwohnungen im leistbaren Segment.

Investmentkennzahlen

- Nettjahresmiete IST: € 71.250,- (laut Zinsliste)
- Laufende Mietverhältnisse vorhanden
- Mehrere Einheiten vermietet
- Teilweiser Leerstand vorhanden
- Wertsteigerung durch aktive Bewirtschaftung realisierbar

Dieses Objekt eignet sich ideal für Investoren, die neben einem stabilen Cashflow auch Entwicklungspotenzial suchen.

Objektstruktur

- Gewerbeflächen im Erdgeschoss

- Mehrere Wohneinheiten unterschiedlicher Größen
- Stellplätze am Grundstück
- Solide Mieterstruktur
- Risiko verteilt auf mehrere Einheiten

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen bietet Diversifikation innerhalb eines einzigen Investments.

? Erweiterte Perspektive – Leerstand als strategischer Renditehebel

Der bestehende Leerstand stellt keinen strukturellen Nachteil dar, sondern eröffnet gezielte Optimierungsmöglichkeiten:

?? Neuvermietung zu aktuellen Marktkonditionen

?? Anpassung von Mietniveaus bei Wiedervergabe

?? Möglichkeit zur attraktiven Neustrukturierung einzelner Einheiten

?? Wertsteigerung durch sukzessive Vollvermietung

Gerade in stabiler Innenstadtlage bietet die Aktivierung der freien Flächen die Chance, die Jahresnettomiete deutlich zu erhöhen und damit sowohl die laufende Rendite als auch den Objektwert nachhaltig zu steigern.

Das Objekt bietet somit:

?? Sofortige Einnahmen

?? Klar definierbares Optimierungspotenzial

?? Planbare Ertragssteigerung

?? Substanzinvestment mit Inflationsschutz

Zielgruppe

Private & institutionelle Investoren

Family Offices

Bestandshalter mit Fokus auf Cashflow

Strategische Immobilienportfolios

Wirtschaftliche Perspektive

Bei einer Jahresnettomiete von € 71.250,- ergibt sich eine attraktive Anfangsrendite.

Durch die gezielte Reduktion des Leerstands kann die Ertragssituation mittel- bis langfristig signifikant verbessert werden, wodurch sich eine spürbare Wertsteigerung des Gesamtinvestments realisieren lässt.

Detaillierte Unterlagen (Mieterliste, Ertragsaufstellung, Flächenübersicht) werden im Zuge einer qualifizierten Anfrage übermittelt.

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

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 <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap