

**Sanierungsbedürftige Liegenschaft mit großem Potenzial  
im Herzen von 8200 Gleisdorf**



**Objektnummer: 1007**

**Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Gleisdorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Friedrich Kutschi**

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 664 192 16 49

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

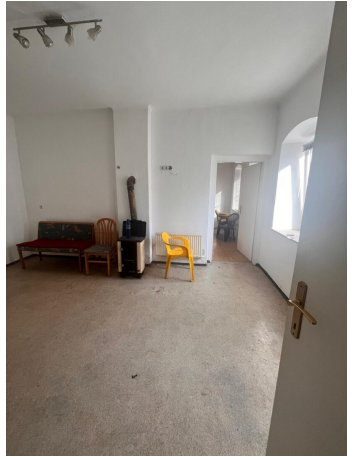


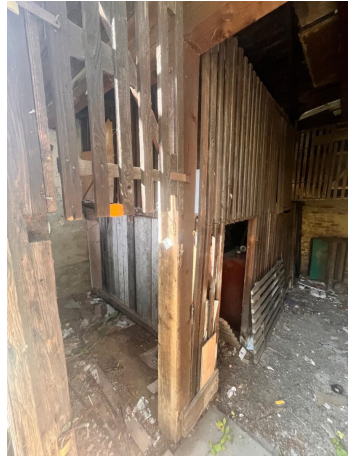




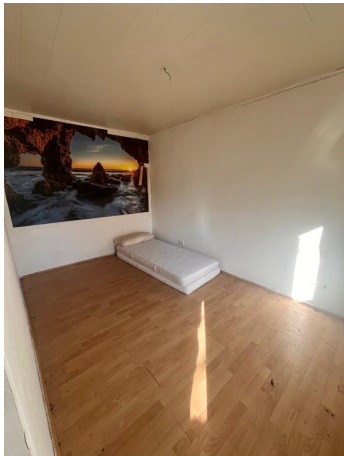










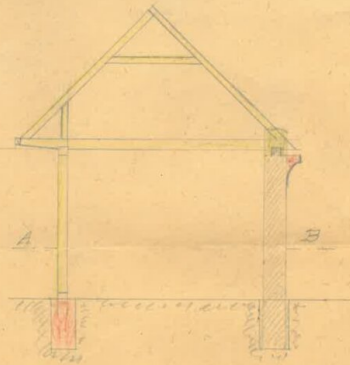
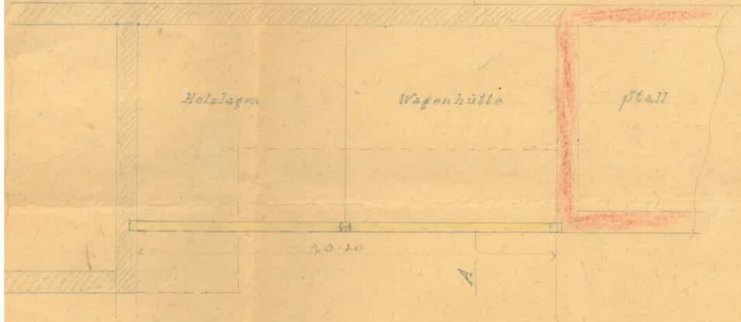






PLANSKIZZE FÜR HERRN IGAZ EIZLER NEUGASSE

Nachbar Hof

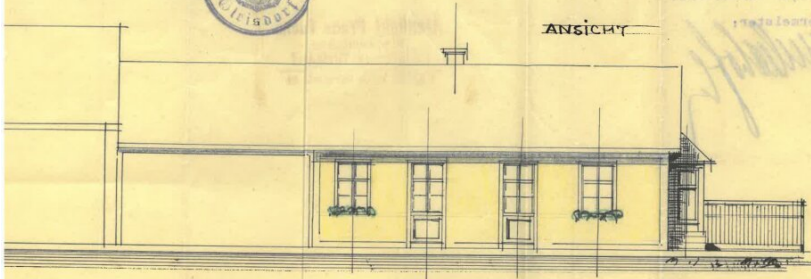


Gleisdorf, am 14/9. 1910

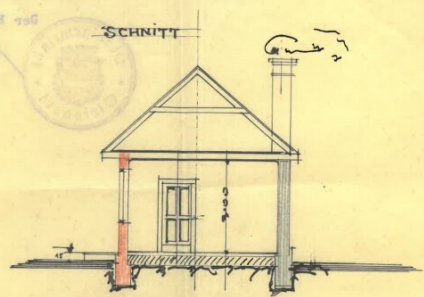
*J. J. J. J.*  
*W. J. J. J.*



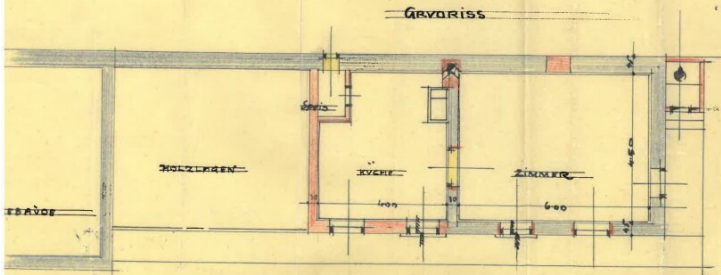
ANSICHT



SCHNITT



GEWÄSSER



PLAN FÜR DIE EINBAUUNG  
EINER WOHNUNG

WOLG. HERRN E. ETZLER

GLEISDORF

NEUGASSE

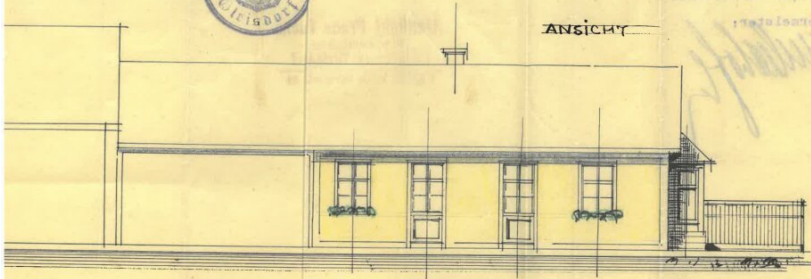
1:100

*Prof. Dr. Fuchs  
1. Entwurf 29. 10. 1911*

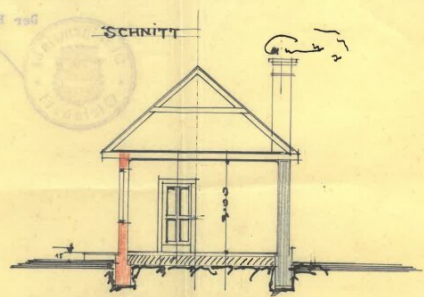
Architekt Franz Fuchs  
Karlstrasse 10  
Lehrdorf-Gleisdorf  
Kaiserl. Oest. Reichs-O.



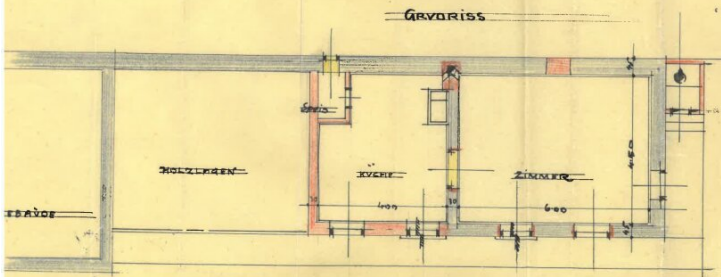
ANSICHT



SCHNITT



GEWÄSSER



PLAN FÜR DIE EINBAUUNG  
EINER WOHNUNG

WOLG. HERRN E. ETZLER

GLEISDORF

NEUGASSE

1:100

*Handwritten note:*  
aufgezeichnet  
1. Juni 1911

Architekt Franz Fuchs  
Karlstrasse 1  
Lehrdorf-Gleisdorf  
Kaiserl. Oest. Reichs-Post



Wolfgang Fesl  
Teamleiter  
Wohnwertspezialist

Musterhauspark  
Weblinger Gürtel 33  
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79  
wolfgang.fesl@realfinanz.at



## Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 03.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag



### Zinssatz

**variabel ab 2,73 %**

Effektivzinssatz 2,94 %

**Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,65 %**

Effektivzinssatz 2,86 %

**„Zukunftsfitt-Mischkredit“**

50 % fix, 50 % variabel

**Lebensphasenrate**

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,-

### Laufzeit 35 Jahre

**EUR 399,- mtl. Rate**

Gesamtkreditbelastung EUR 167.160,-

**EUR 394,- mtl. Fixzinsrate**

Gesamtkreditbelastung EUR 165.617,16

**EUR 401,50 mtl. Rate**

**ab EUR 299,- mtl.**

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,73 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**



#### Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



#### Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



#### Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie im Herzen von Gleisdorf bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen oder realisieren Sie ein attraktives Investmentprojekt mit Wertentwicklung.

Die Liegenschaft befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und wartet darauf, mit Kreativität, handwerklichem Geschick und einer klaren Vision zu neuem Leben erweckt zu werden. Hier haben Sie die Freiheit, Ihre individuellen Wohnideen umzusetzen und ein modernes Wohnparadies zu schaffen.

### Ihre Möglichkeiten

#### Variante 1: Familienwohnsitz mit Charakter

Verwandeln Sie das Haus in ein großzügiges und komfortables Zuhause für Ihre Familie. Mit einer durchdachten Sanierung kann hier ein stilvolles Eigenheim entstehen, das Altbestand und moderne Wohnqualität harmonisch vereint.

#### Variante 2: Attraktives Anlageobjekt

Alternativ bietet sich die Möglichkeit, die Liegenschaft neu zu strukturieren und in mehrere Wohneinheiten aufzuteilen. Die zentrale Lage schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und ein zukunftssicheres Investment.

### Lagebeschreibung

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende, zentrale Lage im Stadtzentrum von Gleisdorf.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die ausgezeichnete Infrastruktur macht diese Liegenschaft sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

### Fazit

Ob Sie den Traum vom individuell gestalteten Eigenheim verwirklichen oder ein vielversprechendes Anlageprojekt realisieren möchten – dieses Haus ist eine Leinwand, die darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden.

Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihre Vision im Herzen von Gleisdorf.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap