

**Kernsaniertes, historisches Zinshaus mit 8 Einheiten,
weiterem Entwicklungspotenzial & attraktiver Rendite!**



Ansicht Straße

Objektnummer: 7314/632

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8082 Kirchbach in Steiermark
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	483,00 m²
Balkone:	6
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 86,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	1.363.000,00 €
Betriebskosten:	1.232,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov

GS Great Sales Immobilien GmbH
Kärntner Straße, 570b/5/9
8054 Seiersberg-Pirka

T +43 316 44 50 05
H +43 676 410 87 79







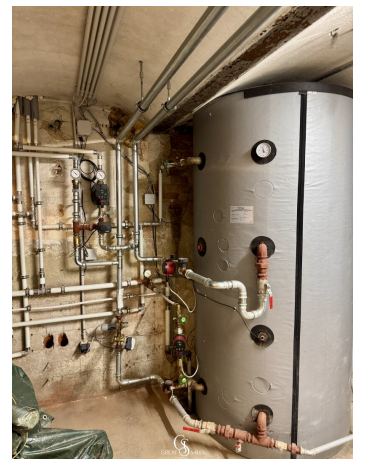


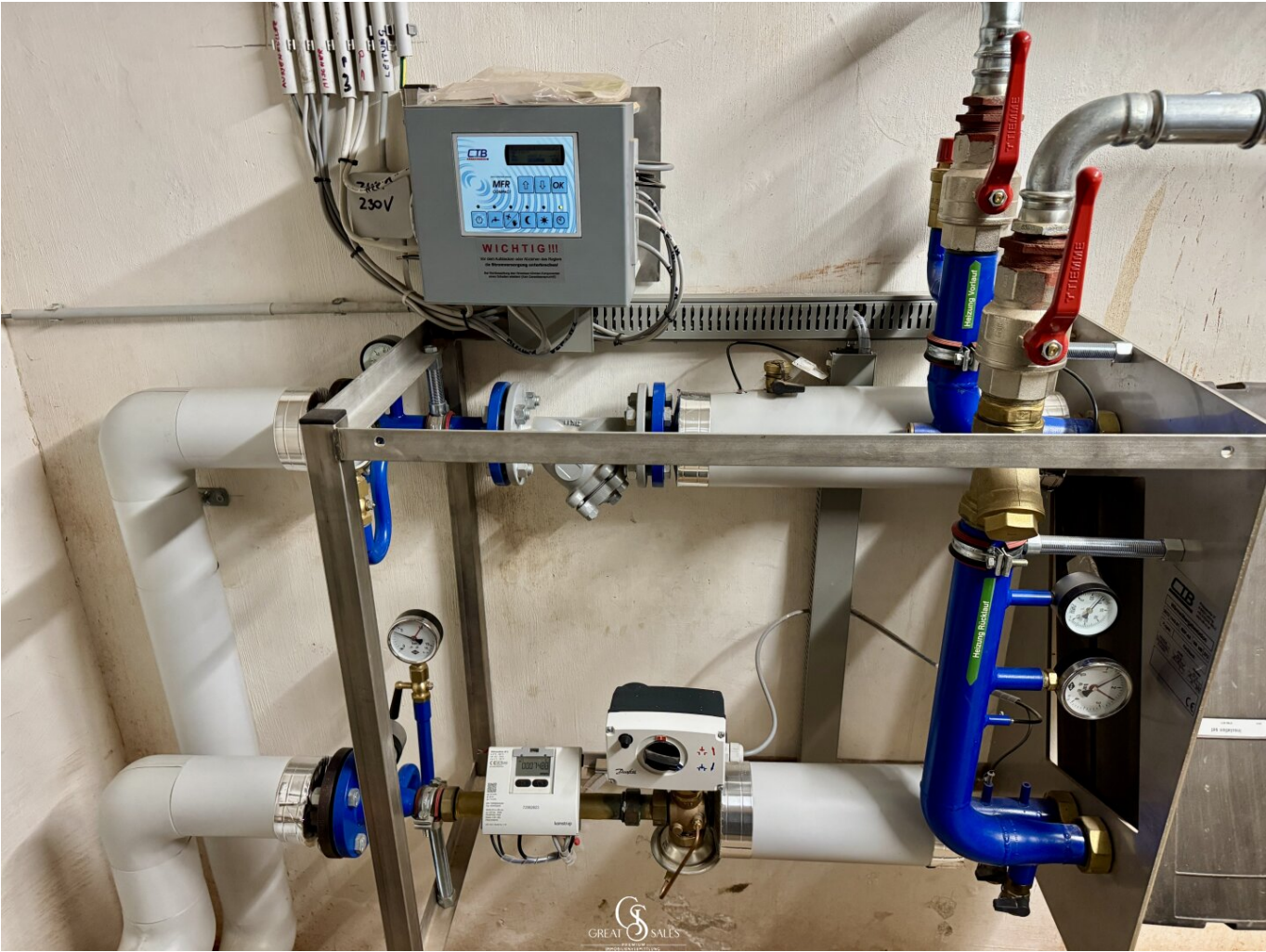












Objektbeschreibung

Villa Wertheim – historische Rarität trifft modernes Investment!

Mit der **Villa Wertheim** gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft mit Geschichte, Substanz und erheblichem Entwicklungspotenzial zum Verkauf.

Die eindrucksvolle Immobilie befindet sich im Herzen von **Kirchbach in der Steiermark** und wurde mit großer Sorgfalt und fachlicher Expertise umfassend kernsaniert.

Dabei wurde nicht nur der historische Charakter bewahrt – es wurde gezielt in die aufwendige Restaurierung wertvoller Originalsubstanz investiert und gleichzeitig moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau geschaffen.

Eckdaten der Liegenschaft

- **8 hochwertig sanierte Wohneinheiten** mit durchdachten Grundrissen
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 483 m²
- **Grundstücksfläche:** 2.077 m² – exakt vermessen & im **Grenzkataster** eingetragen
- **Kerngebiet-Widmung (0,3–0,8 Baudichte)** – außergewöhnlich hohe bauliche Dichte
- Nutzungsmöglichkeiten: **Wohnen, Kurzzeitvermietung, Gewerbe u. v. m.**

Hochwertige Kernsanierung mit Substanzerhalt

Bei der Revitalisierung wurde besonderer Wert auf den Erhalt historisch wertvoller Bauteile gelegt:

- **Historische Ost- und Südfenster** aufwendig und kostenintensiv restauriert

- **Neue Holzfenster** an der Nord- und Westseite fachgerecht eingebaut
- **Originale Innentüren** liebevoll restauriert
- **Restaurierte Parkett- und Terrazzoböden** – hochwertig, selten und kostenintensiv
- Farbgebung in freiwilliger Abstimmung mit dem Denkmalschutz (historische „Nullfarbe“)
- **Beheizung mittels moderner, effizienter Fernwärme**
- Außenliegende Raffstores bei der Veranda Top 5
- **Jeder Einheit ist ein Kellerabteil zugeordnet**
- **Großzügige Parkmöglichkeiten** für Bewohner und Besucher
- **Gepflegter, ruhiger Grünbereich** zur privaten & gemeinschaftlichen Nutzung

Alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind vollständig abgeschlossen.

Vermietung & Ertrag

Von acht Einheiten sind aktuell fünf nachhaltig vermietet – starke Nachfrage bei kurzer Vermarktungsdauer - ein Investmentobjekt, dass jetzt schon beträchtliche Mieterlöse generiert!

Bei Vollvermietung ergeben sich:

- Monatliche Netto-Mieteinnahmen: ca. € 5.112,79

- Jährliche Netto-Mieteinnahmen: ca. € 61.353,48
- Netto-Rendite: ca. 4,5 %

Besonderheit: Top 8 mit Mietkauf-Option

Die Top 8 verfügt über eine **wertgesicherte Mietkauf-Option** mit einem sehr hohen Verkaufswert von rund

€ 351.565,-.

Der Verkauf dieser Einheit würde die Gesamtperformance und Rendite der Liegenschaft deutlich steigern.

Zusätzliches Entwicklungspotenzial – Bauplatz Westseite

Ein besonderes Highlight stellt die westliche Grundstücksfläche dar:

- Rund **800 m² Bauplatz**
- **Voll aufgeschlossen** (kostenintensive Erschließung bereits erfolgt)
- Verkehrswert ca. **€ 50.000,-** (€ 62,50/m²)

Dieses Potenzial eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterung, Neubau oder strategische Projektentwicklung – insbesondere im Kerngebiet mit hoher Baudichte.

Kaufpreis

Fixpreis für die gesamte Liegenschaft im aktuellen Zustand:

€ 1.363.000,- (Netto)

Fazit

Die **Villa Wertheim** vereint:

- historische Eleganz
- substanzschonende, hochwertige Kernsanierung
- flexible Nutzungsmöglichkeiten im Kerngebiet
- solide laufende Erträge
- erhebliches Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial

Ein seltenes Investmentobjekt am steirischen Markt – wirtschaftlich attraktiv, architektonisch besonders und strategisch vielseitig nutzbar.

Jetzt investieren & profitieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap