

**\*\*\* Top kernsaniertes 568m<sup>2</sup> Zinshaus in Kindberg – 5 Einheiten incl. Carports, voll vermietet, starke Renditechance! \*\*\***



**Objektnummer: 3812/356**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8652 Kindberg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



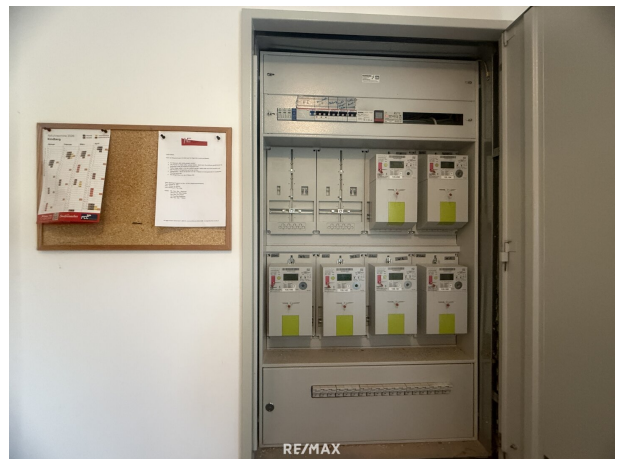
### **MMag. Dr. Stephan Stibor**

REMAX Smart  
Hauptplatz 2, Tür 2  
8230 Hartberg

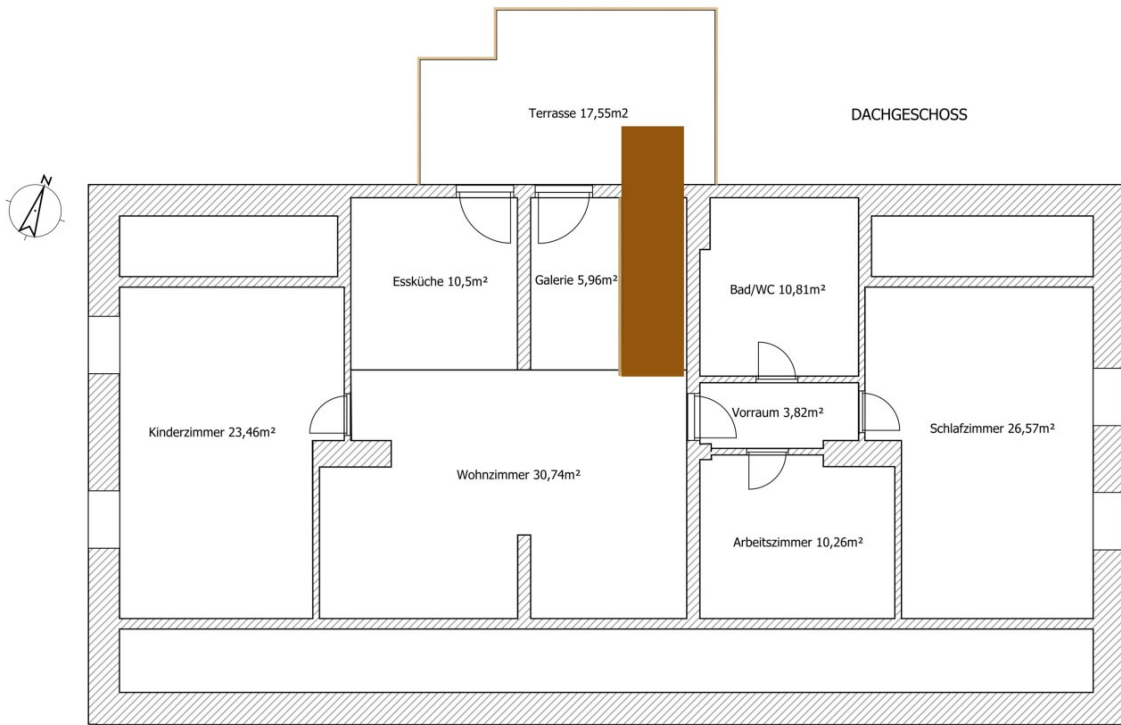
T +43 664 380 35 12  
H +43 664 380 35 12

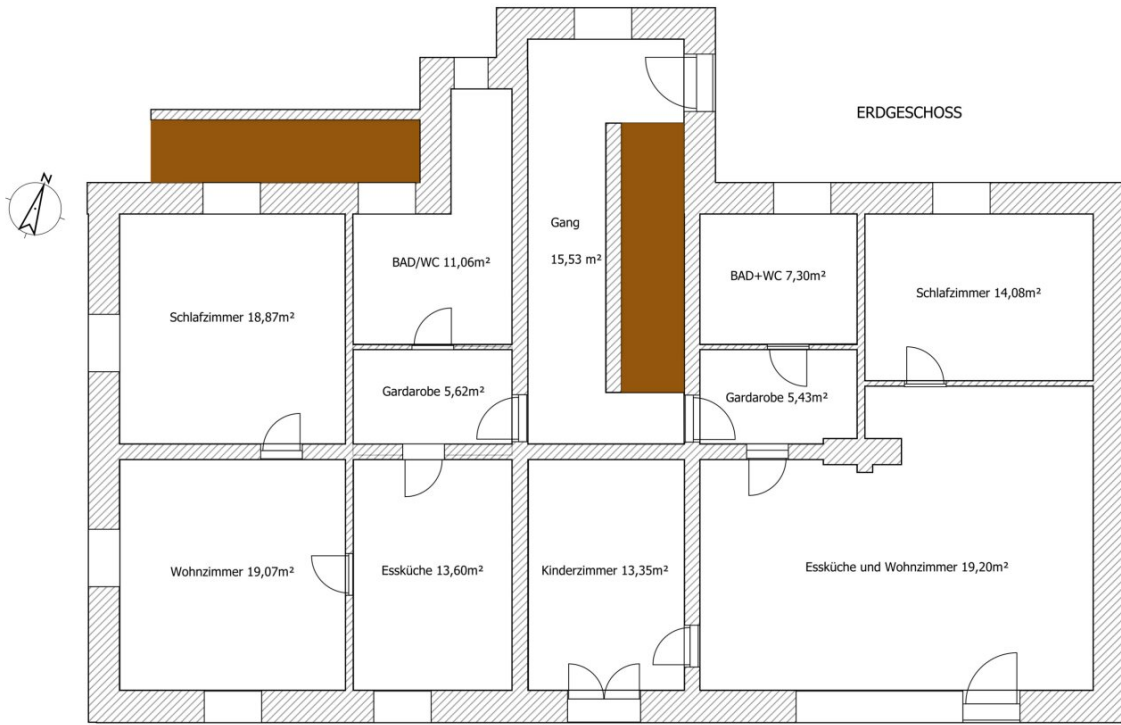
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

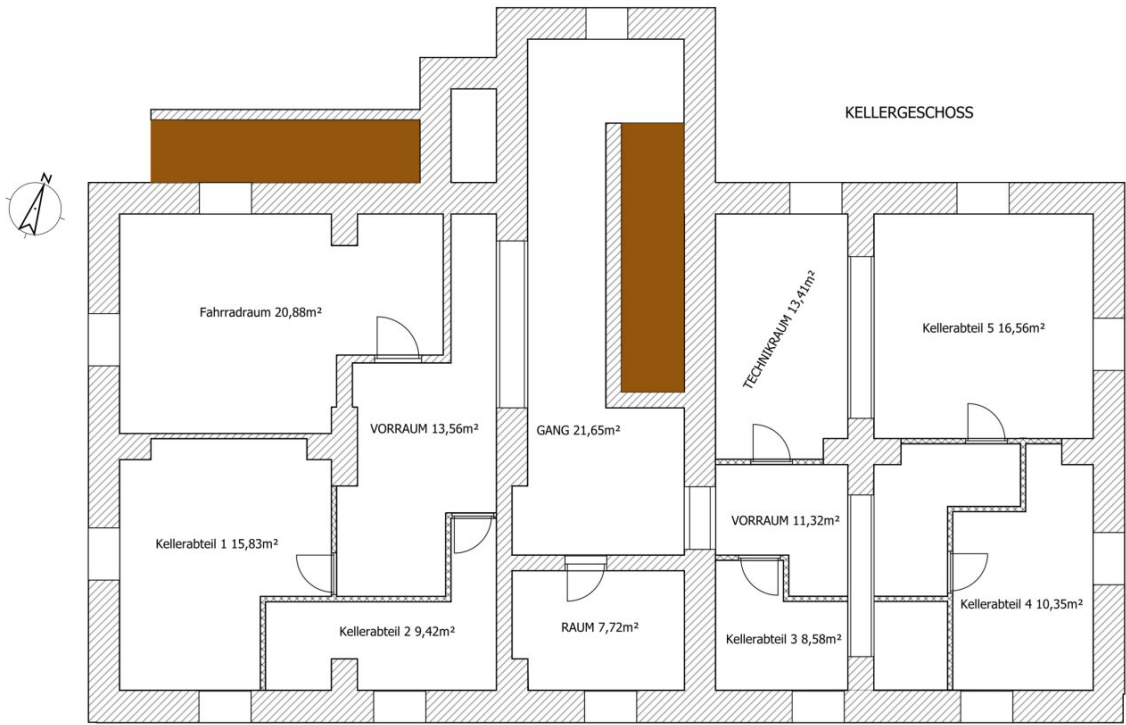


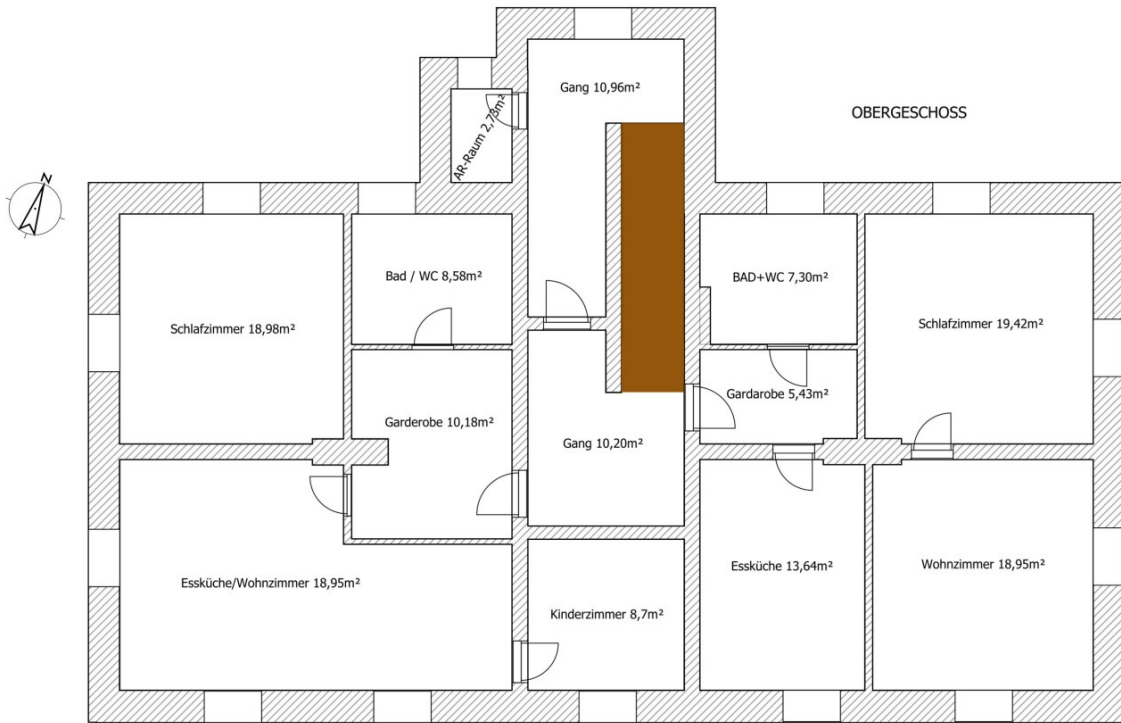


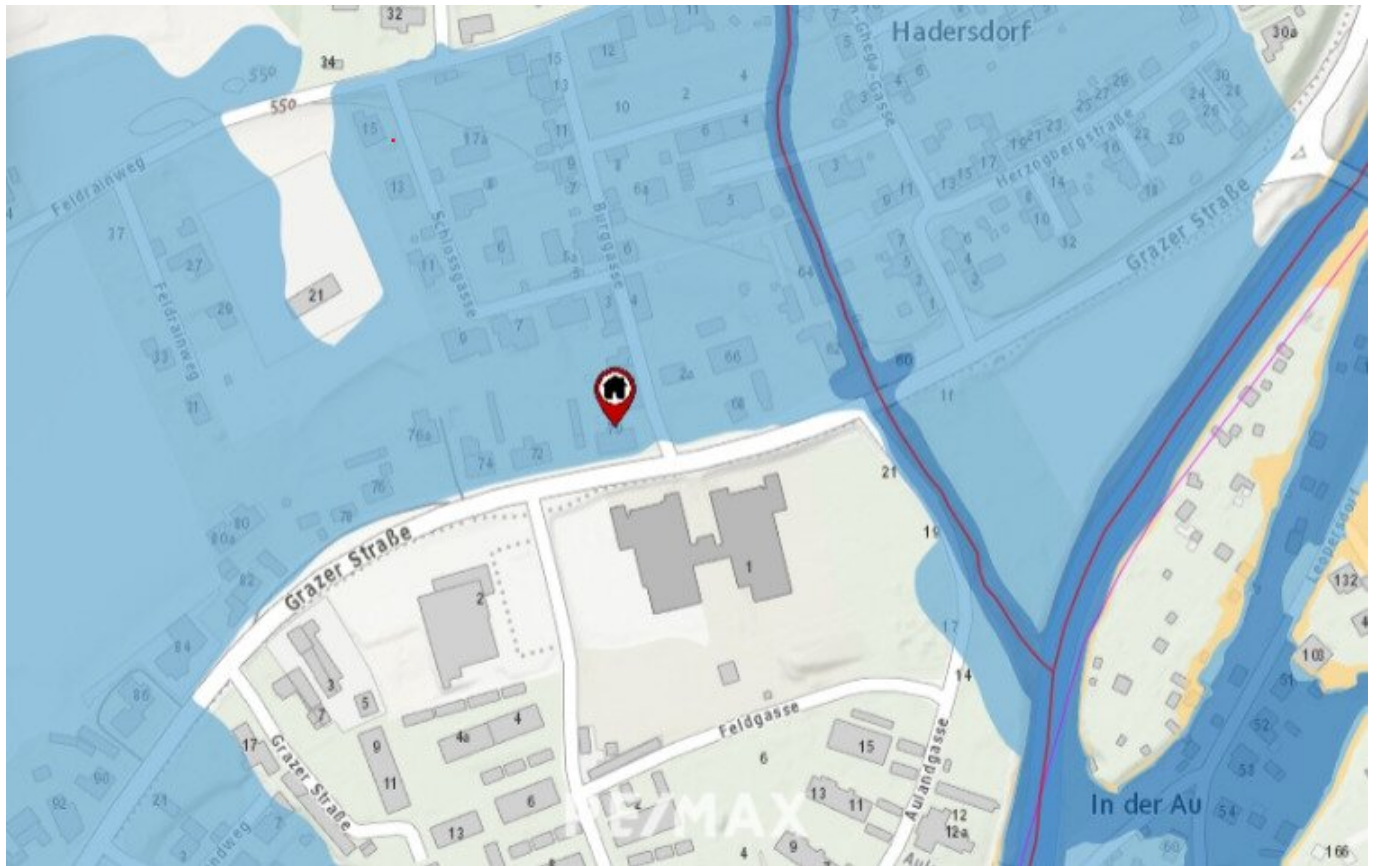
















# Objektbeschreibung

## Nachhaltig saniertes Zinshaus mit 5 Einheiten – vollvermietet & wertbeständig in Kindberg

Dieses 2014 umfassend sanierte Zinshaus vereint technische Qualität, stabile Mieteinnahmen und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einer überzeugenden Kapitalanlage.

Auf insgesamt **419 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **568 m<sup>2</sup> Nutzfläche** verteilen sich fünf gut vermietete Wohneinheiten. Das Objekt präsentiert sich in einem **ausgezeichneten baulichen Zustand** und bietet Anlegern ein solides, kalkulierbares Investment mit langfristiger Perspektive.

### Die Sanierung 2014 umfasste unter anderem:

- Erneuerung des Daches
- Vollwärmeschutz-Fassade
- 3-fach-ISO-Kunststofffenster
- Modernisierung der Innenräume
- Erneuerung von Strom- und Leitungsinstallationen
- Gas-Zentralheizung
- Aufwertung des Kellergeschosses

Hier investierst du nicht in einen Sanierungsfall – sondern in **nachhaltige Substanz**.

### Besonderes Highlight: Dachterrassenwohnung

Ein echtes Differenzierungsmerkmal ist die attraktive Dachterrassenwohnung mit **17,5 m<sup>2</sup> Dachterrasse** – ein gefragtes Wohnplus, das für stabile Nachfrage und langfristige Vermietbarkeit sorgt.

## **Wirtschaftliche Eckdaten auf einen Blick**

- 5 Wohneinheiten
- Vollvermietet
- 5 Carport-Stellplätze
- Sehr gute Infrastruktur (Einkauf, Verkehr, Nahversorgung fußläufig erreichbar)
- Kaufpreis: **€ 465.000,- zzgl. 20 % USt.**

Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, gepflegtem Gesamtzustand und durchdachtem Wohnkonzept schafft beste Voraussetzungen für eine stabile Rendite.

## **Warum dieses Objekt überzeugt**

- ? Keine unmittelbaren Investitionen notwendig
- ? Technisch modernisiert & energieeffizient
- ? Attraktive Wohnungsgrößen
- ? Sehr gute Vermietbarkeit
- ? Nachhaltiger Standort mit Entwicklungspotenzial

Dieses Zinshaus eignet sich ideal für Anleger, die Wert auf **Sicherheit, Qualität und langfristige Ertragskraft** legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap