*** Top kernsaniertes 568m² Zinshaus in Kindberg – 5 Einheiten incl. Carports, voll vermietet, starke Renditechance! ***



Objektnummer: 3812/367

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8653 Kindberg
Baujahr:	1900
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	558.000,00 €
Provisionsangabe:	

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.

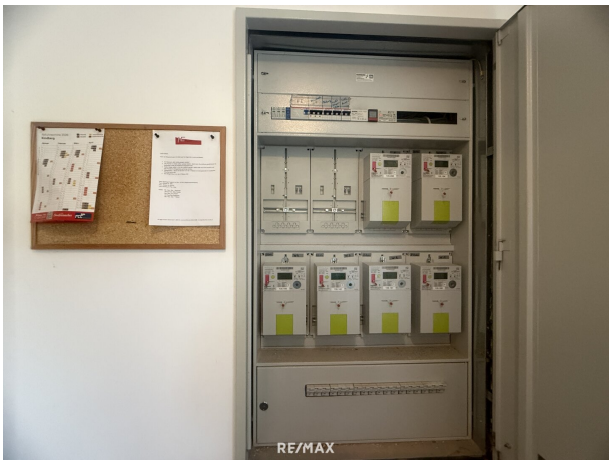

RE/MAX


RE/MAX

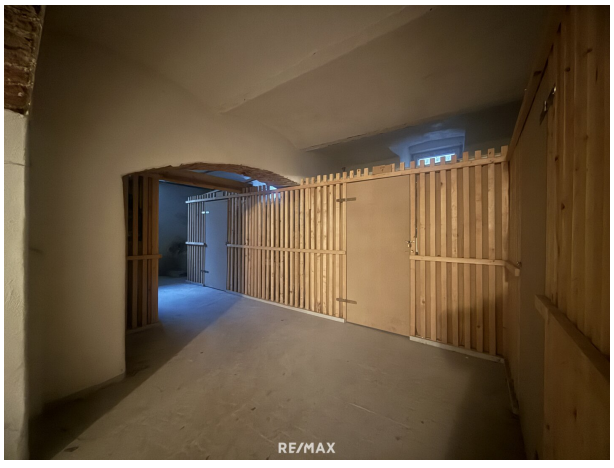

RE/MAX

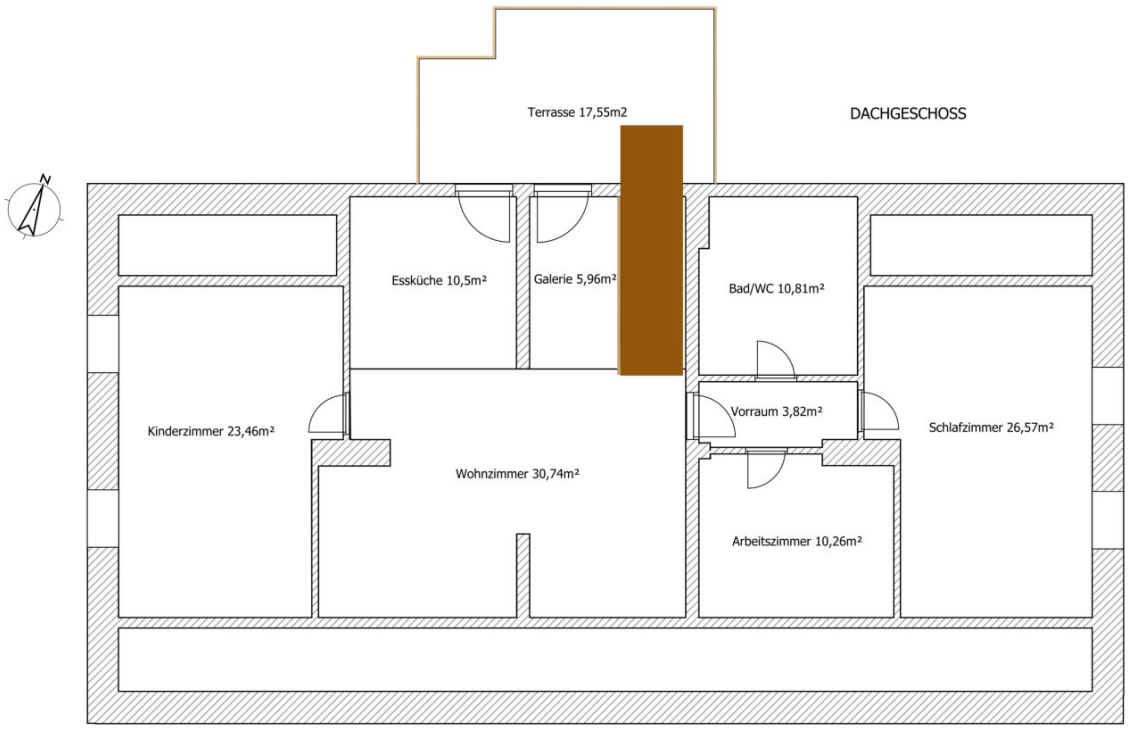

RE/MAX

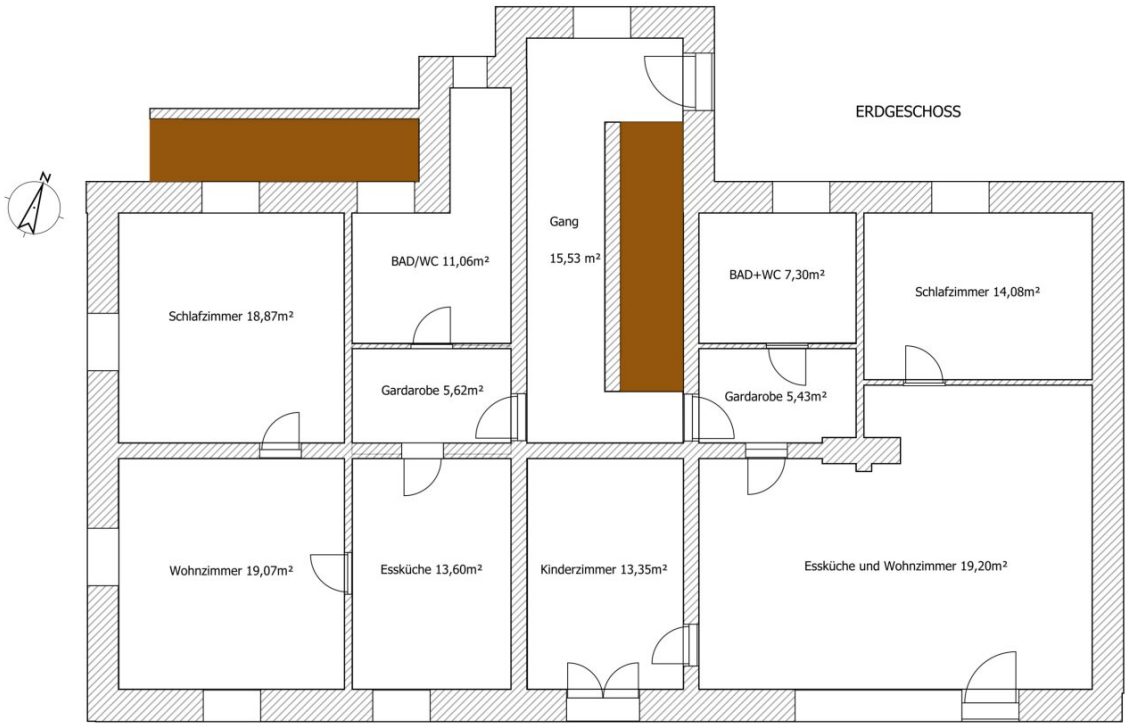

RE/MAX

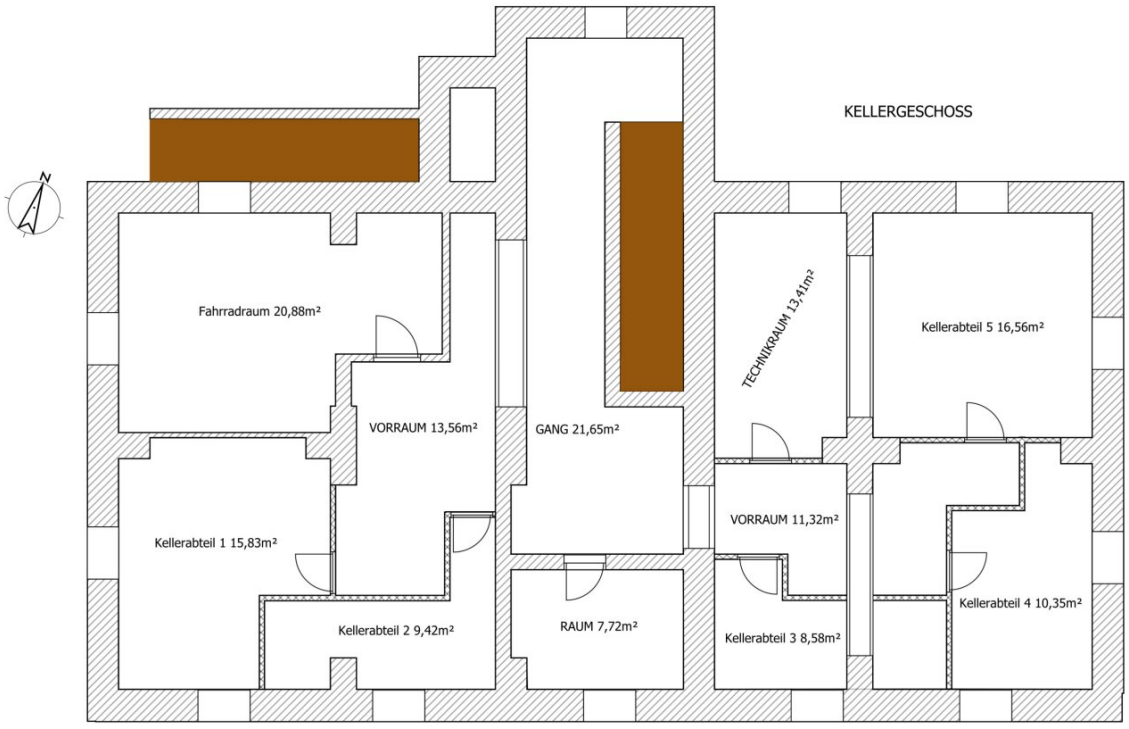

RE/MAX

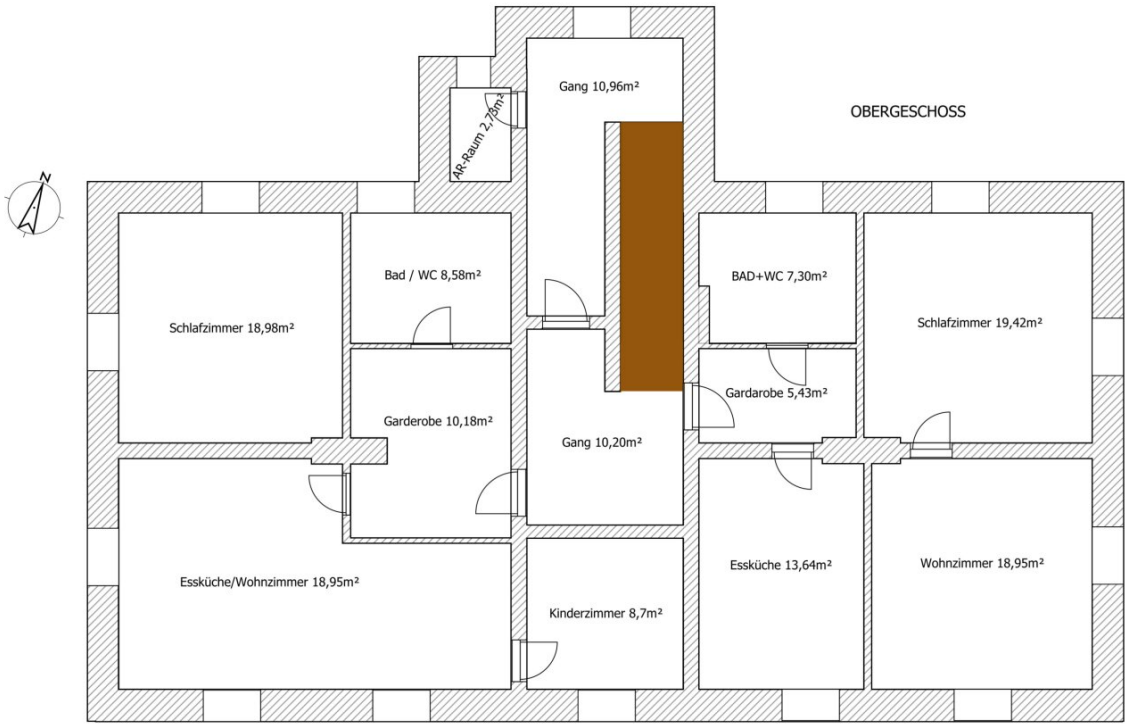

RE/MAX

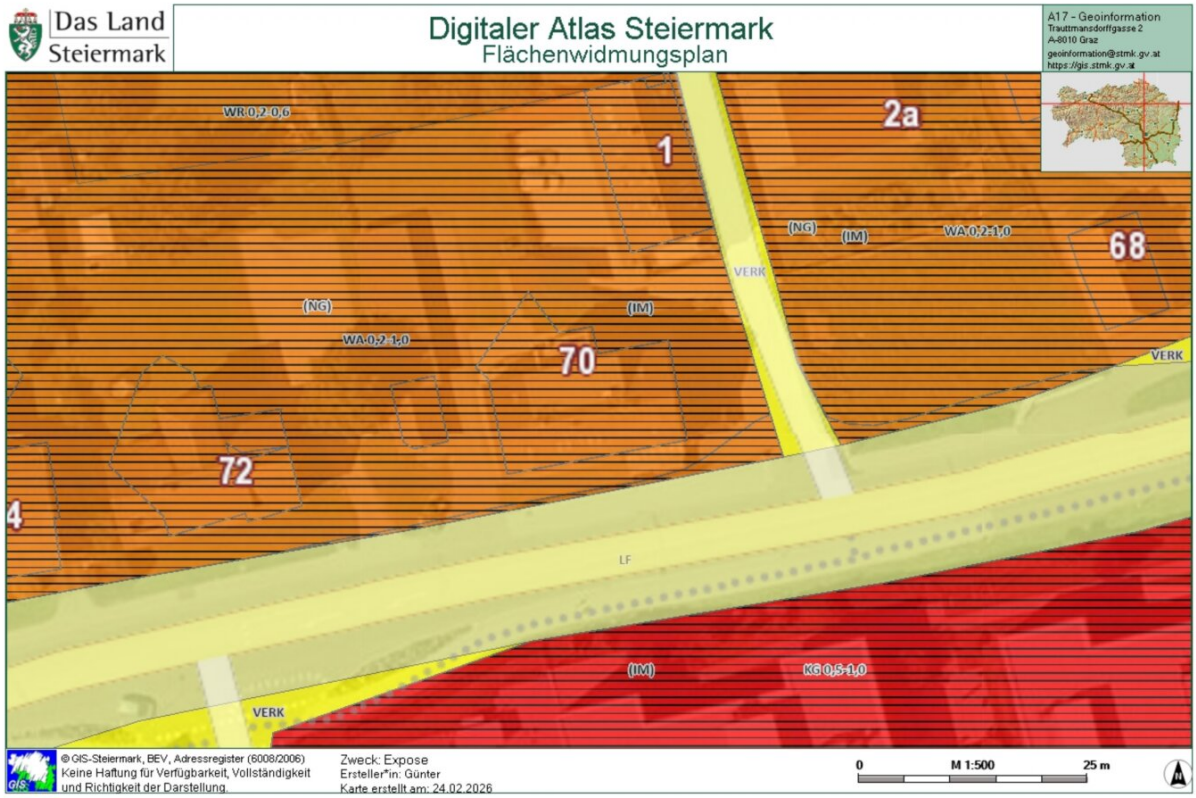

RE/MAX

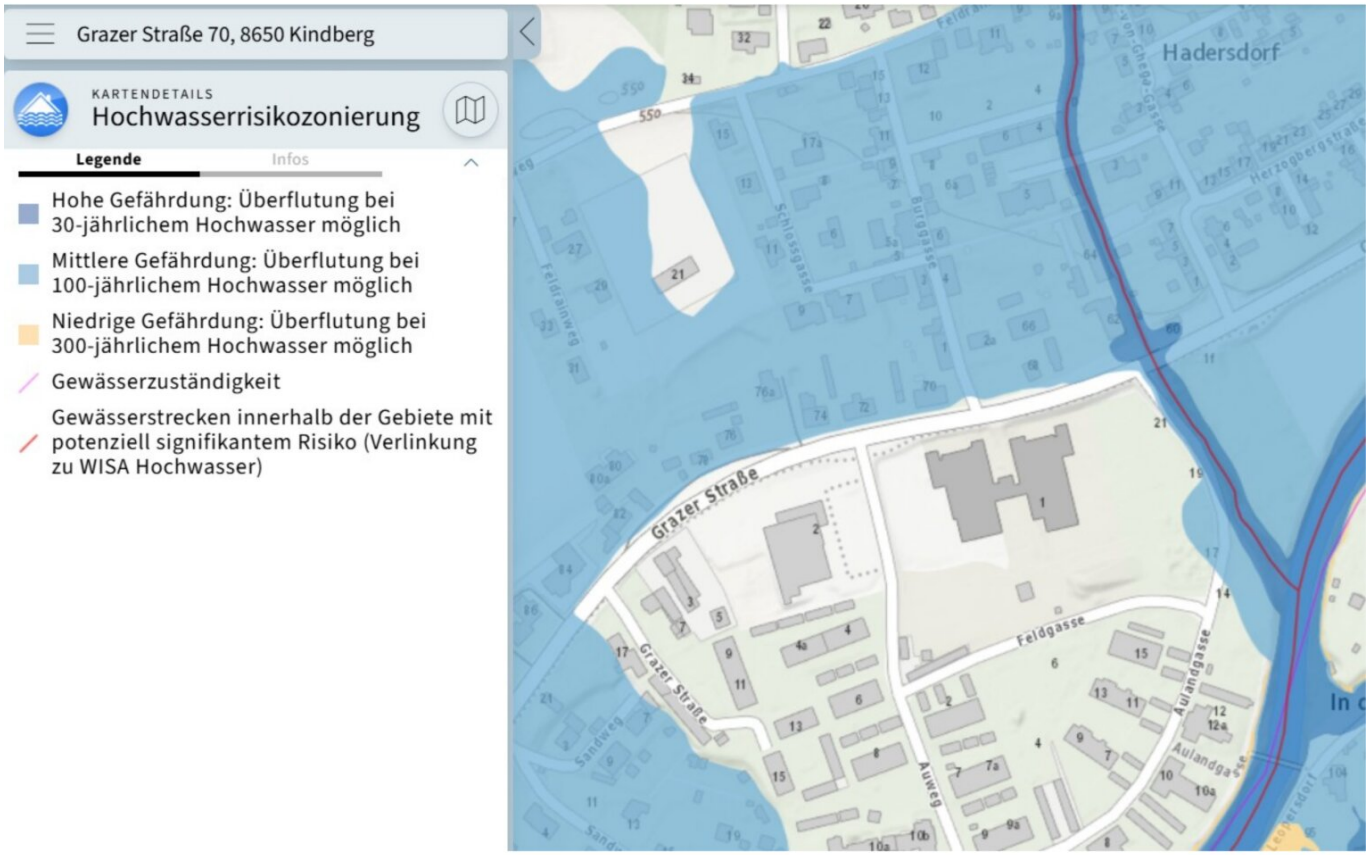

Terrasse 17,55m2
DACHGESCHOSS
Essküche 10,5m²
Galerie 5,96m²
Bad/WC 10,81m²
Kinderzimmer 23,46m²
Wohnzimmer 30,74m²
Vorraum 3,82m²
Schlafzimmer 26,57m²
Arbeitszimmer 10,26m²


ERDGESCHOSS
Schlafzimmer 18,87m²
BAD/WC 11,06m²
Gang
15,53 m²
BAD+WC 7,30m²
Schlafzimmer 14,08m²
Gardarobe 5,62m²
Gardarobe 5,43m²
Wohnzimmer 19,07m²
Essküche 13,60m²
Kinderzimmer 13,35m²
Essküche und Wohnzimmer 19,20m²


KELLERGESCHOSS
Fahrradraum 20,88m²
VORRAUM 13,56m²
GANG 21,65m²
TECHNIKRAUM 13,41m²
Kellerabteil 5 16,56m²
Kellerabteil 1 15,83m²
VORRAUM 11,32m²
Kellerabteil 2 9,42m²
RAUM 7,72m²
Kellerabteil 3 8,58m²
Kellerabteil 4 10,35m²


OBERGESCHOSS
Gang 10,96m²
AR-Raum 2,78m²
Schlafzimmer 18,98m²
Bad / WC 8,58m²
Garderobe 10,18m²
Gang 10,20m²
Essküche/Wohnzimmer 18,95m²
Kinderzimmer 8,7m²
BAD+WC 7,30m²
Gardarobe 5,43m²
Essküche 13,64m²
Schlafzimmer 19,42m²
Wohnzimmer 18,95m²


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmungsplan
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
WR 0,2 0,6
1
2a
(NG)
(IM)
WA 0,2 1,0
68
VERK
(NG)
(IM)
WA 0,2 1,0
70
VERK
72
4
LF
(IM)
K6 0,5 1,0
VERK
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Günter
Karte erstellt am: 24.02.2026
0
M 1:500
25 m


Grazer Straße 70, 8650 Kindberg
KARTENDETAILS
Hochwasserrisikozonierung
Legende
Infos
Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
Gewässerzuständigkeit
Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)
Hadersdorf
Grazer Straße
Feldgasse
Auweg
Aulandgasse
Schlossgasse
Burggasse
Herzogbergstraße

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Kataster

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Günter
Karte erstellt am: 24.02.2026

0 M 1:500 25 m

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 m² Wohnfläche** und **568 m² 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 m² 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