# Die gute Anlage



**Objektnummer: 1760/1644**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8280 Fürstenfeld |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 78,98 m² |
| **Nutzfläche:** | 78,98 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 80,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,42 |
| **Kaufpreis:** | 162.500,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 2.057,48 € |
| **Betriebskosten:** | 164,43 € |
| **USt.:** | 16,44 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



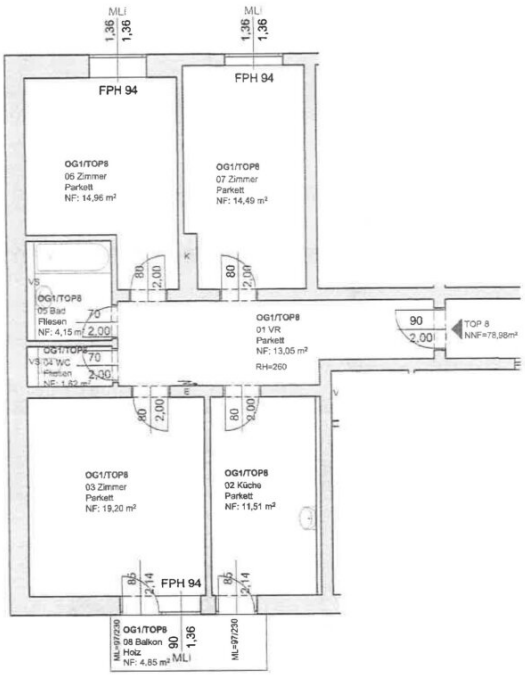
**Franz Lind**

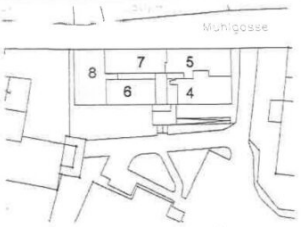
Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12





BG 622 TZ 2273/2021




## Mühlgasse 4

| | | | |
|---|---|---|---|
| Top.Nr. | 8 | Förderbar | |
| Geschoß | 1.OG | 78,98 m² | |
| Typ | 3-Zimmer | Vermietbar | |
| Lage | NO/NW/SW | 78,98 m² | |
| | | | |
| **RAUM** | | **FLÄCHE [m²]** | |
| 01 VR | | 13,05 | |
| 02 Küche | | 11,51 | |
| 03 Zimmer | | 19,2 | |
| 04 WC | | 1,62 | |
| 05 Bad | | 4,15 | |
| 06 Zimmer | | 14,96 | |
| 07 Zimmer | | 14,49 | |
| 08 Balkon | | | 4,85 |
| **Summe Fläche** | | **78,98** | |

# Objektbeschreibung

**Attraktive Anlageimmobilie in der Bezirkshauptstadt Fürstenfeld, Oststeiermark**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785**

Diese wertvolle Anlage in der charmanten Bezirkshauptstadt Fürstenfeld bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren.

Das Objekt umfasst insgesamt 55 Wohnungen und 31 Kfz Stellplätze, **davon steht eine Wohnung mit 78,98qm und Balkon 4,85qm zum Ankauf bereit.**

Die bis 30.04.2028 befristete Wohnung trägt zur Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Neuvermietungen bei.

Das Gebäude ist in einem guten Zustand und wurde laufend instandgehalten.

Der Reparaturfonds per August 2025 beträgt rund 68.000 EUR, dies stellt eine solide Rücklage für zukünftige Instandhaltungen da.

**Die Jahresmieteinnahme betragen für die Wohnung 3.888,00 EUR (zzgl. Ust. und Betriebskosten) und unterstreichen somit die solide und lukrative Ertragskraft dieser Immobilie.**

**Lage in Fürstenfeld:** Die Immobilie befindet sich in der lebendigen Bezirkshauptstadt, die durch ihre gute Infrastruktur bekannt ist.

**Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Banken und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

**Freizeit und Erholung:** Die Stadt bietet zahlreiche Naherholungsgebiete, kulturelle Veranstaltungen und eine vielfältige Gemeinschaft.

**Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.

Diese Anlageimmobilie vereint eine stabile Einkommensquelle mit einer attraktiven Lage in der Oststeiermark. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785**

Energieklasse:  HWB 80,30kWh/m2a

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBI. 297/1996), zu bezahlen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.