Vollvermietet in Leobener Bestlage: Zinshaus direkt am Stadtpark als attraktive Anlagechance



Objektnummer: 300896

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Glacis
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	430,04 m²
Keller:	75,79 m²
Kaufpreis:	899.000,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. aliquoter USt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen [redacted] ermin zur Verfügung.











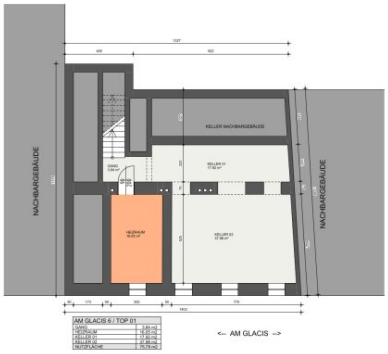






SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

UNTERGESCHOSS



AM GLACIS 6 / TOP 01	
VORRAUM	3,85 m2
HEIZRAUM	4,00 m2
KELLER 01	17,80 m2
KELLER 02	31,00 m2
NUTZFLÄCHE	76,75 m2

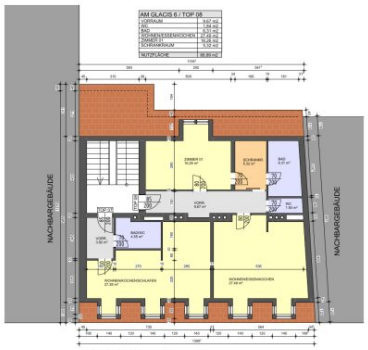
1.OBERGESCHOSS



AM GLACIS 6 / TOP 04	
VORRAUM	1,05 m2
BAD	1,08 m2
EDV	4,95 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	25,52 m2
ZIMMER 01	14,11 m2
ZIMMER 02	13,27 m2
NUTZFLÄCHE	70,03 m2

AM GLACIS 6 / TOP 03	
VORRAUM	4,40 m2
BAD	4,40 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	24,20 m2
NUTZFLÄCHE	36,00 m2

DACHGESCHOSS



AM GLACIS 6 / TOP 08	
VORRAUM	6,67 m2
BAD	5,00 m2
EDV	4,71 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	27,48 m2
ZIMMER 01	14,18 m2
SCHRANKRAUM	5,32 m2
NUTZFLÄCHE	58,89 m2

AM GLACIS 6 / TOP 07	
VORRAUM	3,50 m2
BAD	4,00 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	27,48 m2
NUTZFLÄCHE	35,15 m2

ERDGESCHOSS



AM GLACIS 6 / TOP 02	
VORRAUM	11,11 m2
BAD	1,83 m2
EDV	4,95 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	25,52 m2
ZIMMER 01	14,11 m2
ZIMMER 02	13,27 m2
NUTZFLÄCHE	70,79 m2

AM GLACIS 6 / TOP 01	
VORRAUM	3,25 m2
BAD	4,00 m2
EDV	4,00 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	25,52 m2
NUTZFLÄCHE	36,78 m2

2.OBERGESCHOSS



AM GLACIS 6 / TOP 06	
VORRAUM	11,05 m2
BAD	1,08 m2
EDV	4,95 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	25,52 m2
ZIMMER 01	14,18 m2
ZIMMER 02	13,27 m2
NUTZFLÄCHE	70,03 m2

AM GLACIS 6 / TOP 05	
VORRAUM	4,40 m2
BAD	4,40 m2
KOCHENSCHRÄNKEN ESSEN	24,20 m2
NUTZFLÄCHE	36,00 m2

BESTANDSPLAN

WOHNGEBÄUDE
AM GLACIS 6
8700 LEOBEN

mikolasch·architektur

Architekt Dr.Paul Mikolasch, Westlangasse 12/8010 Graz, Tel.: +43 (0)676/ 47 01 474, Mail: office@mikolasch-architektur.at, Homepage: www.mikolasch-architektur.at

PLANVERFASSER:	PLANINHALT:
Architekt Dipl.-Ing. Paul Mikolasch Staatlich befugter und beeideter Zivilbeschreiber Westlangasse 12/8, 8010 Graz tel.: +43 (0) 676/47 01 474 office@mikolasch-architektur.at www.mikolasch-architektur.at	GRUNDRISSE

MASSSTAB:	BEARB.:	GEPR.:	PROJEKT NR.:	PLAN NR.:	INDEX:
1:100	PM		2018-005	BPL 01	
	DATUM: 19.03.2018	DATUM:			

HB = 841 / 1189 (1.00m²)

Allplan 2017

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ANSICHT SÜD (STRASSENANSICHT)

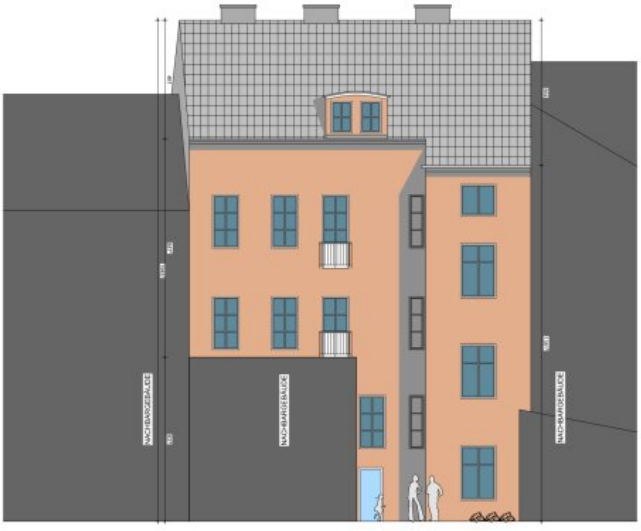


<-- AM GLACIS -->

LAGEPLAN M 1:1000



ANSICHT NORD (INNENHOF)



INNENHOF

BESTANDSPLAN

WOHNGEBÄUDE
AM GLACIS 6
8700 LEOBEN

mikolasch-architektur
Architekt DI Paul Mikolasch, Westiangasse 12, 8010 Graz, Tel. +43 (0) 676 / 47 01 474, Mail: office@mikolasch-architektur.at, Homepage: www.mikolasch-architektur.at

PLANVERFASSER:
Architekt Dipl.-Ing. Paul Mikolasch
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Westiangasse 12/II, 8010 Graz
tel.: +43 (0) 676/47 01 474
office@mikolasch-architektur.at
www.mikolasch-architektur.at

PLANINHALT:
LAGEPLAN
ANSICHTEN

MASZSTAB:	BEARB.:	GEPR.:	PROJEKT NR.:	PLAN NR.:	INDEX:
1:100 1:1000	PM		2018-005	BPL 02	
	DATUM: 19.03.2018	DATUM:			

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Allplan 2017

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Objektbeschreibung

Vollvermietet in Leobener Bestlage: Zinshaus direkt am Stadtpark als attraktive Anlagechance

Dieses gepflegte Zinshaus vereint historischen Charakter, eine attraktive innerstädtische Adresse und eine vielseitige Wohnungsstruktur. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, zwei Obergeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Insgesamt stehen **acht Wohneinheiten** mit einer Netto-Raumfläche von **430,04 m²** zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus.

Die Wohnungsgrößen reichen von kompakten **30,38 m²** bis zu großzügigeren **71,11 m²**. Diese ausgewogene Mischung aus kleineren und mittelgroßen Einheiten spricht unterschiedliche Mietergruppen an und schafft eine breit aufgestellte Vermietungsstruktur. Die Grundrisse reichen von kompakten Wohnlösungen mit kombiniertem Wohn-, Schlaf- und Kochbereich bis zu größeren Wohnungen mit separaten Zimmern.

Das historische Gebäude wurde laufend instand gehalten. Im Gutachten aus 2022 wird der Bau- und Erhaltungszustand als dem Alter entsprechend gut erhalten beschrieben. Bei der damaligen Befundaufnahme wurden keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt. Die technische Beschreibung führt Mischmauerwerk, ein mit Tonziegeln gedecktes Satteldach, Zwei-Scheiben-Isolierglasfenster aus Holz und Kunststoff sowie eine zentrale Gasheizung an. Die Wohnungen verfügen je nach Einheit über Parkett-, Laminat- oder Fliesenböden.

Auf einen Blick

- **Objektart:** Historisches Zinshaus
- **Wohneinheiten:** 8
- **Netto-Raumfläche:** 430,04 m²
- **Wohnungsgrößen:** ca. 30,38 m² bis 71,11 m²
- **Grundstücksfläche:** 201 m²

- **Geschoße:** Keller, Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß sowie ausgebautes Dachgeschoß
- **Erschließung:** Innenliegendes Stiegenhaus, kein Lift
- **Bauweise:** Historische Bausubstanz in Mischmauerwerk
- **Dach:** Satteldach mit Tonziegeleindeckung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Böden:** Parkett, Laminat und Fliesen
- **Widmung:** Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss, Bebauungsdichte 0,5 bis 2,5
- **Kaufpreis:** EUR 899.000,00 zuzüglich 20 % USt.

Highlights

- Erstklassige Zentrumslage unmittelbar gegenüber dem Leobener Stadtpark
- Gepflegtes Zinshaus mit repräsentativem historischem Erscheinungsbild
- Acht Wohneinheiten mit ausgewogener Größenstruktur
- Kompakte und marktgängige Grundrisse für unterschiedliche Mietergruppen
- Ausgebautes Dachgeschoß mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten
- Gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der Montanuniversität Leoben

- Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar

- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Umgebung

Renditepotenzial

Auf Basis der Vorschreibungsliste für Juli 2026 belaufen sich die derzeitigen Nettoerträge aus Hauptmietzinsen und Küchenmieten auf insgesamt rund **EUR 3.421,52 monatlich**. Daraus ergibt sich ein hochgerechneter Jahresnettoertrag von rund **EUR 41.058,24**.

Bezogen auf den Kaufpreis von **EUR 899.000,00** errechnet sich daraus eine unverbindliche **Bruttorendite von rund 4,57 % p. a.**

Die Berechnung basiert auf den Vorschreibungen für Juli 2026 und dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Nicht berücksichtigt sind insbesondere nicht umlagefähige Bewirtschaftungs-, Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Finanzierungs- und Erwerbsnebenkosten sowie mögliche Leerstände und künftige Veränderungen der Miet- und Ertragssituation. Die Angaben stellen keine Ertragsgarantie sowie keine steuerliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beratung dar.

***Hinweis: Bei der Erstellung dieses Inserats wurde KI unterstützend eingesetzt.*

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung

Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m

Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap