

**Renditestarkes Anlageobjekt - Vollvermietungspotential -
starkes Ausbaupotential**



IMG-20251201-WA0046

Objektnummer: 1939/133164

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8291 Burgau
Wohnfläche:	733,91 m ²
Gesamtfläche:	4.525,00 m ²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.212,68 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner

Marcus Plattner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88315101

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



IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT





IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT

Objektbeschreibung

Tourismus-Investment oder Zinshaus mit enormen Ausbau-Potential!

Im südoststeirischen Thermen- und Villenland, eingebettet in ein gewachsenes Ortsbild und nur wenige Minuten vom historischen Schloss Burgau entfernt, steht dieses umfassend sanierte Wohnhaus mit 13 Einheiten zum Verkauf. Die Liegenschaft kombiniert historische Substanz, moderne technische Ausstattung und eine ausgesprochen großzügige Grundstücksfläche mit markantem Erweiterungspotenzial.

Für Investorinnen und Investoren eröffnet sich hier ein attraktives Paket aus:

stabilen Mieteinnahmen durch bestehenden Vermietungsgrad,

sofort realisierbarem Mietsteigerungsspielraum,

flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (klassische Vermietung, Kurzzeitvermietung, betreutes Wohnen),

und einer außergewöhnlich großen Reservefläche für zukünftige bauliche Erweiterungen von bis zu ca. 500 m².

Solche Parameter sind im regionalen Markt ausgesprochen selten anzutreffen und machen das Objekt zu einem wirtschaftlich hochinteressanten Bestandteil eines Immobilienportfolios.

Die Wohnhausanlage

Das Wohnhaus präsentiert sich in einer gepflegten L-Form, die eine attraktive Innenhofsituation mit begrünter Aufenthaltsfläche und großzügigen Parkmöglichkeiten ermöglicht. Die Bestandswohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und mit modernen Küchen und Sanitärbereichen ausgestattet.

Besondere Merkmale der Immobilie:

- solide Bauweise und gepflegter Zustand
- erneuerte Haustechnik und Einzähler-Situation (Strom, Wasser, Heizung)
- moderne Wohnungsgrößen zwischen 36 m² und 74 m²
- zeitgemäße Ausstattung inklusive Glasfaser

- großzügiger Garten und ruhiger Innenhof
- zwei zusammenhängende Grundstücke mit klassischer Kombination aus Wohnbaufläche und eigenem Parkplatzareal

Die Liegenschaft vermittelt einen homogenen, gepflegten Gesamteindruck, wodurch sich die Vermietbarkeit unkompliziert gestaltet.

Die Details:

Wohneinheiten: 13

Wohnungsgrößen: 36,31 m² – 74,42 m²

Gesamtnutzfläche: 733,91 m²

Heizung: Ölzentralheizung, Tank unterirdisch im Garten, Heizraum im Gebäude

Internet Glasfaser-Anschluss (A1 Telekom)

Fernsehen Kabel- oder SAT-Empfang

Gartennutzung: gemeinschaftlich möglich

Parkplätze:

10 Stellplätze im Hof

zusätzliche 30 Stellplätze am angrenzenden Grundstück (GSt. 4/1)

Grundstücksdaten:

Hauptgrundstück inkl. Garten: 3.396 m²

Zusätzliche Parkplatzfläche: 1.129 m²

Gesamtgrundstücksgröße: 4.525 m²

Zubaupotenzial: rund 500 m² zusätzliche Nutzfläche möglich
? denkbare Erweiterung auf gesamt ca. 1.233,91 m² Nutzfläche

Durch das Nebengrundstück ergibt sich ein großer Spielraum für zukünftige bauliche Maßnahmen – sei es eine Aufstockung, ein Nebengebäude oder eine Ergänzung eines betreuten Wohnkonzepts.

Vermietungsstatus (Stand September 2025)

Die Nachfrage nach saniertem Wohnraum im Ort ist konstant hoch. Das Objekt weist gegenwärtig drei leerstehende Wohnungen auf, die sofort weitervermietet werden können. Die restlichen Einheiten sind überwiegend befristet vermietet – ein Vorteil für künftige Mietzinsanpassungen.

Leerstand:

Top 4 (in gerichtlicher Räumung)

Top 9 (saniert, mit Küchenblock)

Top 12 (saniert, mit Küchenblock)

Befristet vermietet (alle saniert, mit Küchenblock):

Top 3 – bis 31.08.2026

Top 5 – bis 31.01.2028

Top 8 – bis 28.02.2027

Top 13 – bis 31.05.2026

Top 1 – bis 31.08.2028

Top 2 – bis 31.08.2028

Top 6 – bis 31.08.2028

Unbefristete Mietverhältnisse:

Top 7

Top 10

Top 11

Die detaillierte Zinsliste wird auf Anfrage zugesendet.

Kennzahlen:

IST-Rendite: ca. 5,37 %

SOLL-Rendite bei Vollvermietung: realistisch 7–10 %

Jährliches Mietsteigerungspotenzial: vorhanden, da Richtwert noch nicht ausgeschöpft

Zusätzliche Wertschöpfung: durch ca. 500 m² mögliche Erweiterungsfläche

Die Kombination aus sofortigen Cashflows, realistischem Optimierungspotenzial sowie baulicher Reservefläche bietet außergewöhnlich gute Perspektiven für Wertsteigerung.

Das Zinshaus stellt ein vielseitiges, langfristig attraktives Investitionsobjekt dar. Die solide Bestandsstruktur, die stabile Mieterfordernisse, der gepflegte Zustand der Wohnungen und das große Erweiterungspotenzial machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im regionalen Markt.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl für klassische Buy-and-Hold-Strategien als auch für Investoren, die aktiv entwickeln und den Wert des Objekts schrittweise steigern möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap