+++ Gästehaus für Kurzzeitvermietung nahe dem Stadtzentrum +++ ca. 690 m² Nutzfläche

Objektnummer: 6349/1019

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1895
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	346,31 m²
Nutzfläche:	688,10 m²
Gesamtfläche:	743,81 m²
Keller:	41,55 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.161,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

T +43 3512 82 237 71
H +43 660 474 05 73

BÖCHZELT MIV
TABAK

BÖCHZELT MIV
TABAK

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

Böchzelt MIV

Böchzelt MIV

Böchzelt MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

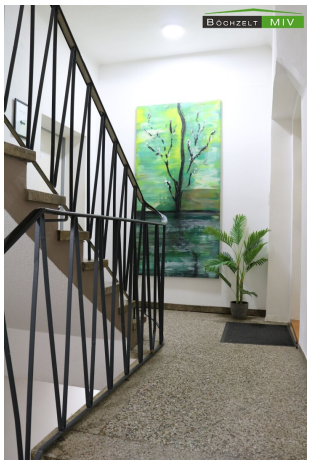
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

Böchzelt MIV
Leri Ioseliani
Petra Hartner


Böchzelt MIV

Böchzelt MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

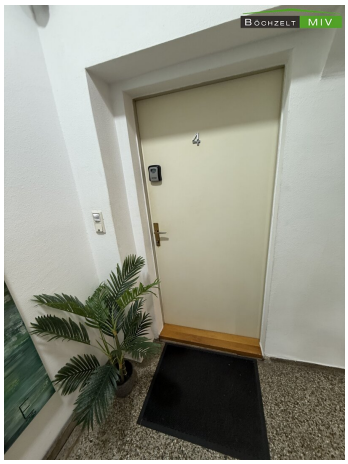
Böchzelt MIV

Böchzelt MIV

Böchzelt MIV

BÖCHZELT MIV
KFZ SERVICE STATION
RABL
0660/3199499
FUTURE DART
MISSION

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

HOME

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
NEW YORK

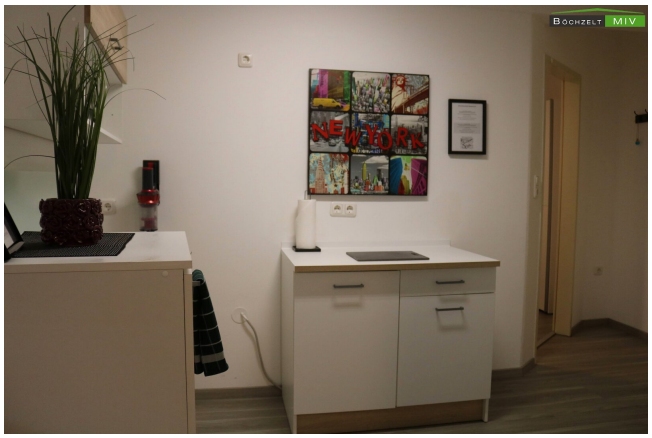
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV
NEW YORK

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

Böchzelt MIV

Böchzelt MIV

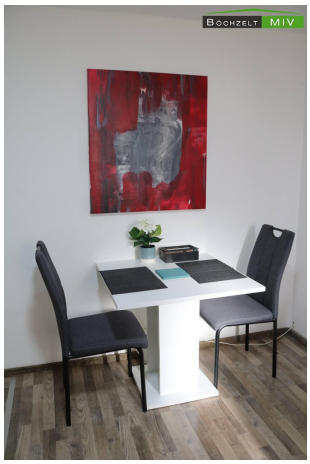
Böchzelt MIV

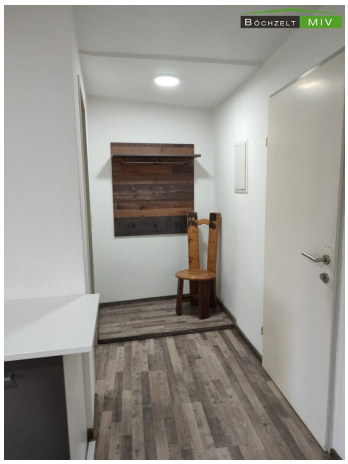
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Suchen
Startseite
Shop
Discover
Apps
The Avengers
Aus Google Play Filme & Serien wird „Shop"
NETFLIX
TV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Wlan


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

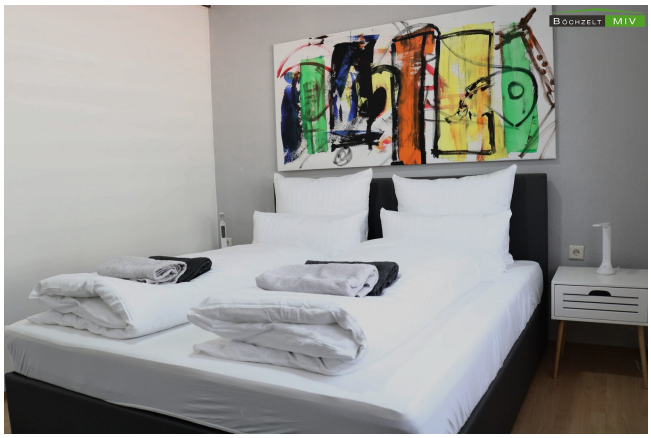
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

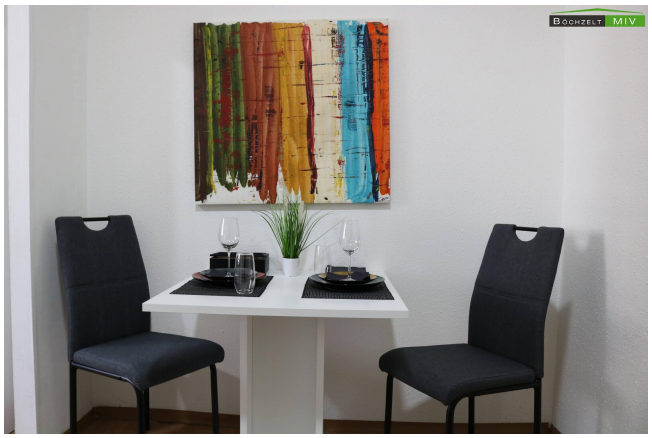
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

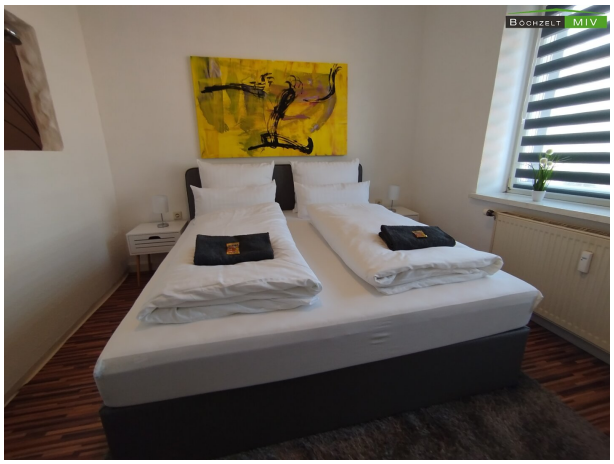
BÖCHZELT MIV

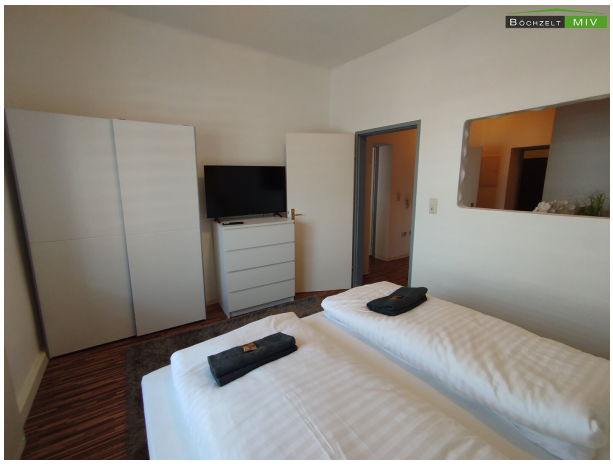
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

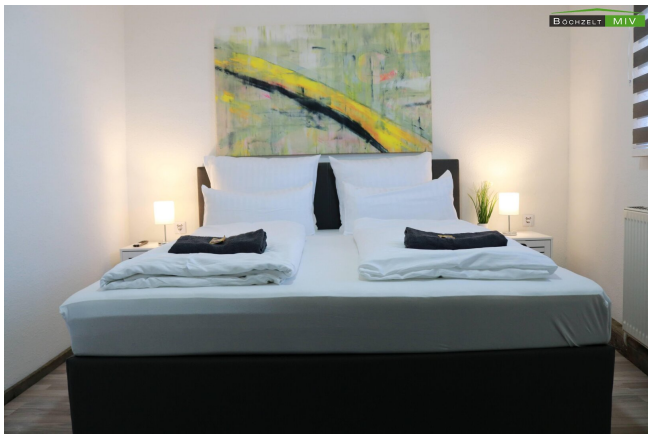
BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
prime video

BÖCHZELT MIV

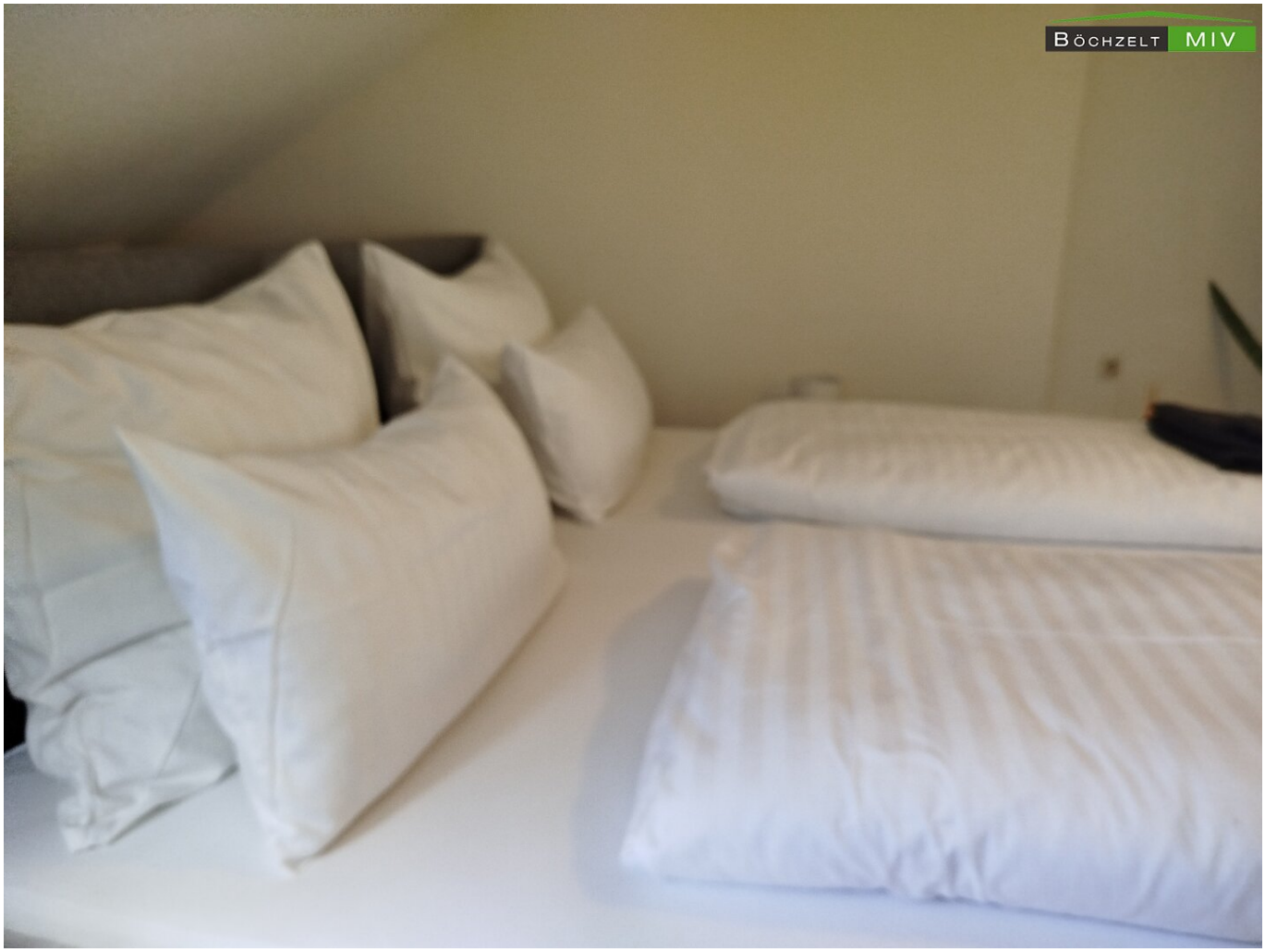
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

Böchzelt MIV

Böchzelt MIV

Böchzelt MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

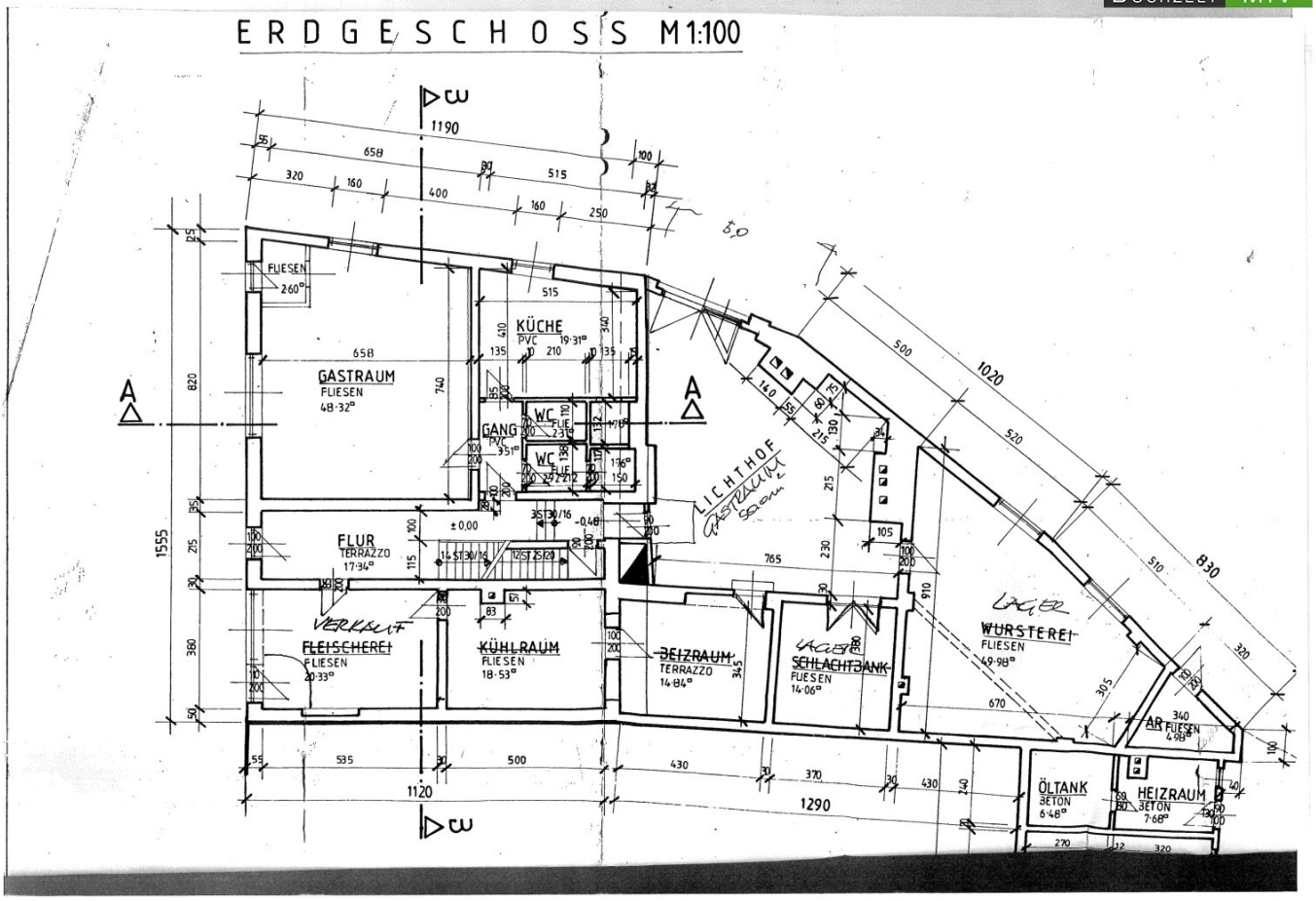
BÖCHZELT MIV

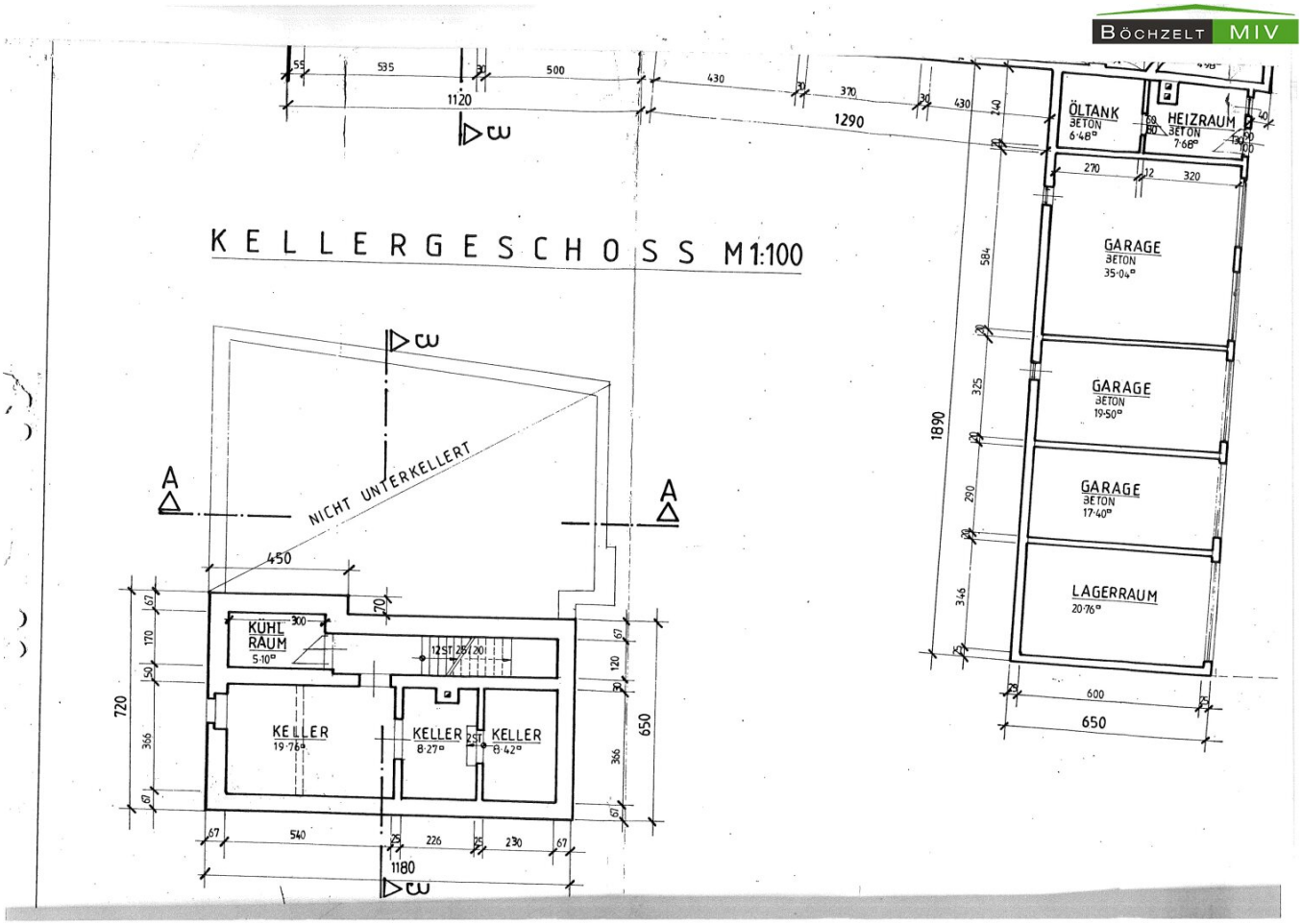
BÖCHZELT MIV

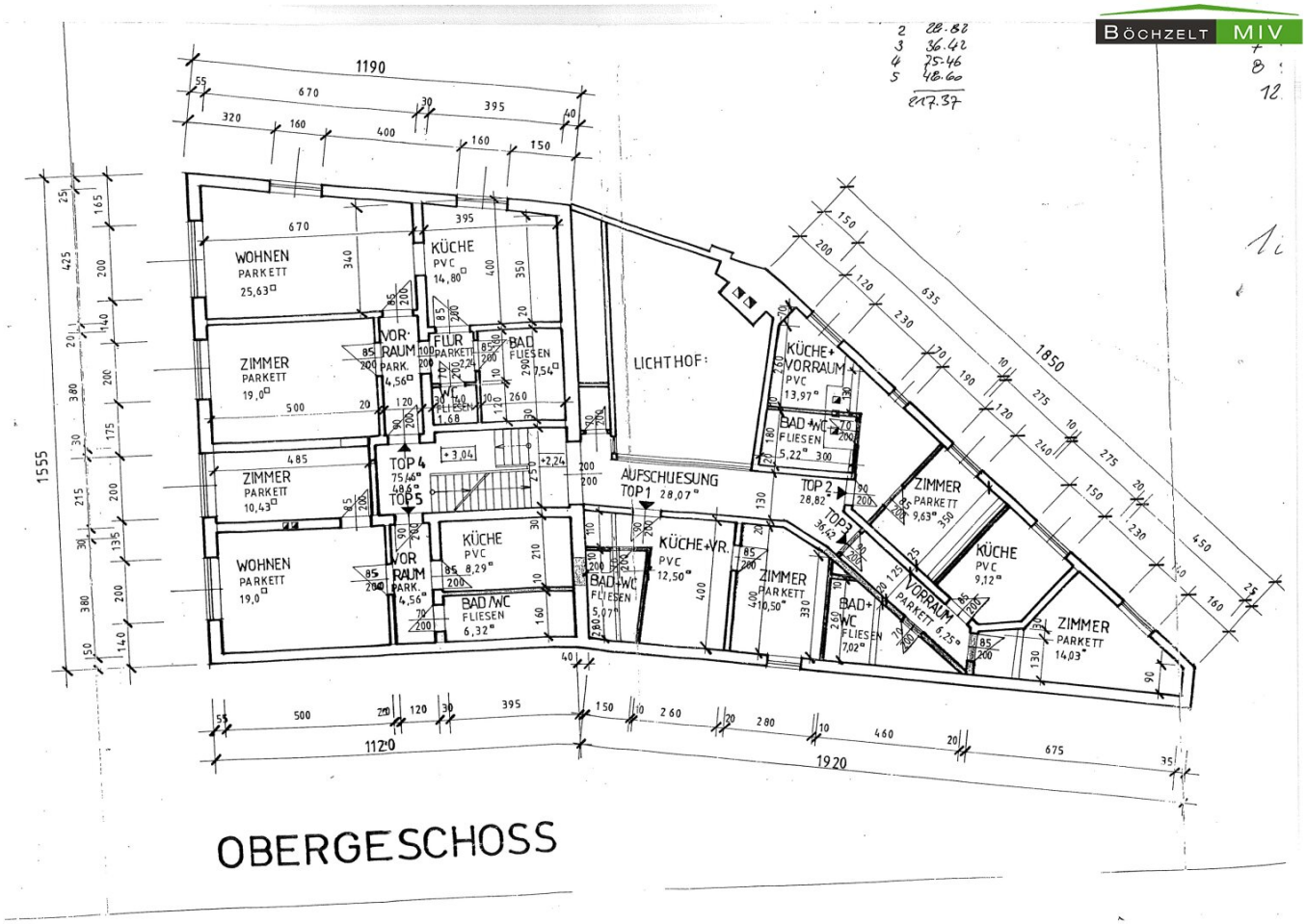
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

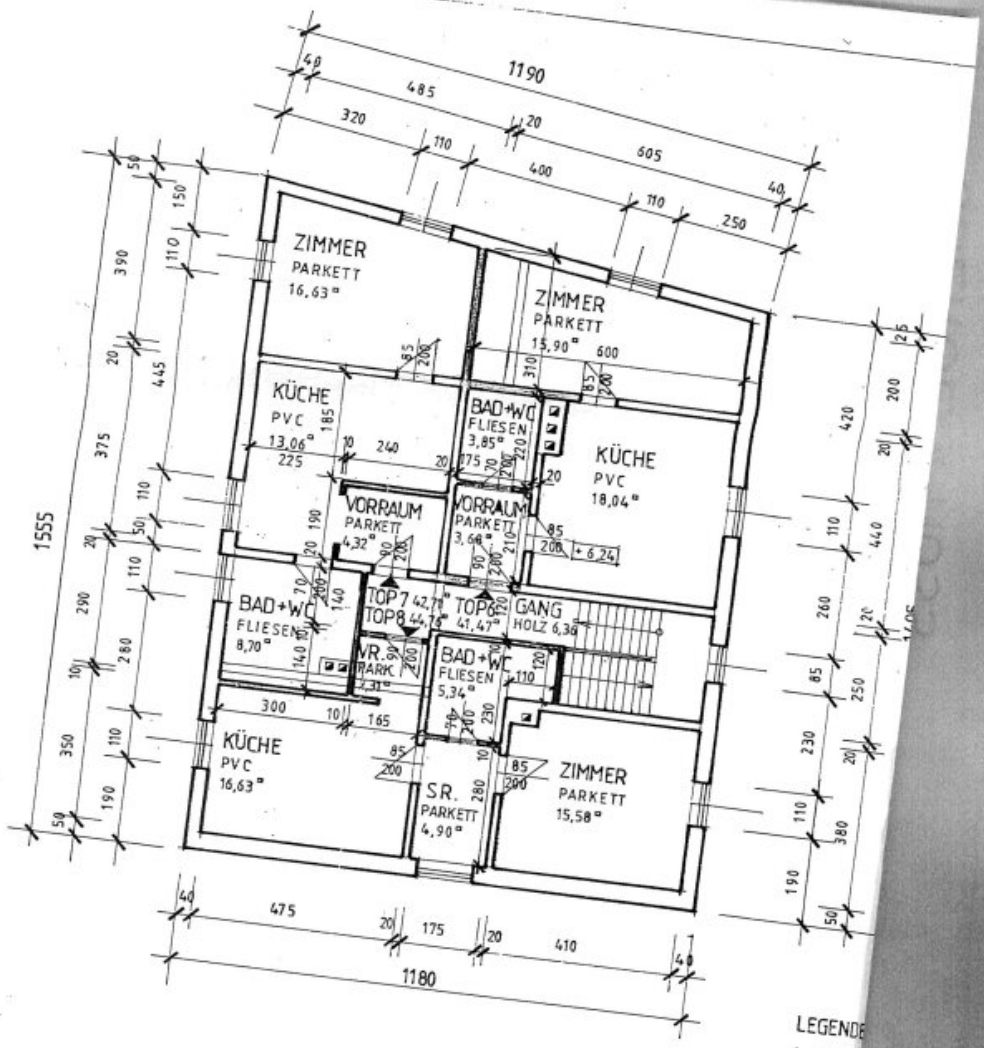
ERDGESCHOSS M 1:100




KELLERGESCHOSS M1:100
NICHT UNTERKELLERT
KÜHL RAUM
5·10m²
KELLER
19·76m²
KELLER
8·27m²
KELLER
8·42m²
ÖLTANK
BETON
6·48m²
HEIZRAUM
BETON
7·68m²
GARAGE
BETON
35·04m²
GARAGE
BETON
19·50m²
GARAGE
BETON
17·40m²
LAGERRAUM
20·76m²
1120
1290
1890
650
720
1180
540
226
230
270
320
600
584
325
290
346
450
A
A


BÖCHZELT MIV
WOHNEN
PARKETT
25,63
KÜCHE
PVC
14,80
ZIMMER
PARKETT
19,0
VOR-RAUM
PARK.
4,56
FLUR
PARKETT
BAD
FLIESEN
7,54
WC
FLIESEN
1,68
ZIMMER
PARKETT
10,43
TOP 4
TOP 5
+3,04
+2,24
WOHNEN
PARKETT
19,0
VOR RAUM
PARK.
4,56
KÜCHE
PVC
8,29
BAD/WC
FLIESEN
6,32
LICHTHOF
AUFSCHUESUNG
TOP 1
28,07
KÜCHE+VR.
PVC
12,50
BAD+WC
FLIESEN
5,07
KÜCHE+
VORRAUM
PVC
13,97
BAD+WC
FLIESEN
5,22
TOP 2
28,82
TOP 3
36,42
ZIMMER
PARKETT
9,63
ZIMMER
PARKETT
10,50
BAD+
WC
FLIESEN
7,02
VORRAUM
PARKETT
6,25
KÜCHE
PVC
9,12
ZIMMER
PARKETT
14,03
1190
1555
1850
1120
1920
OBERGESCHOSS

BÖCHZELT MIV



LEGENDE
NEU
ABBRUCH
BESTAND

DACHGESCHOSS

Energieausweis für Wohngebäude

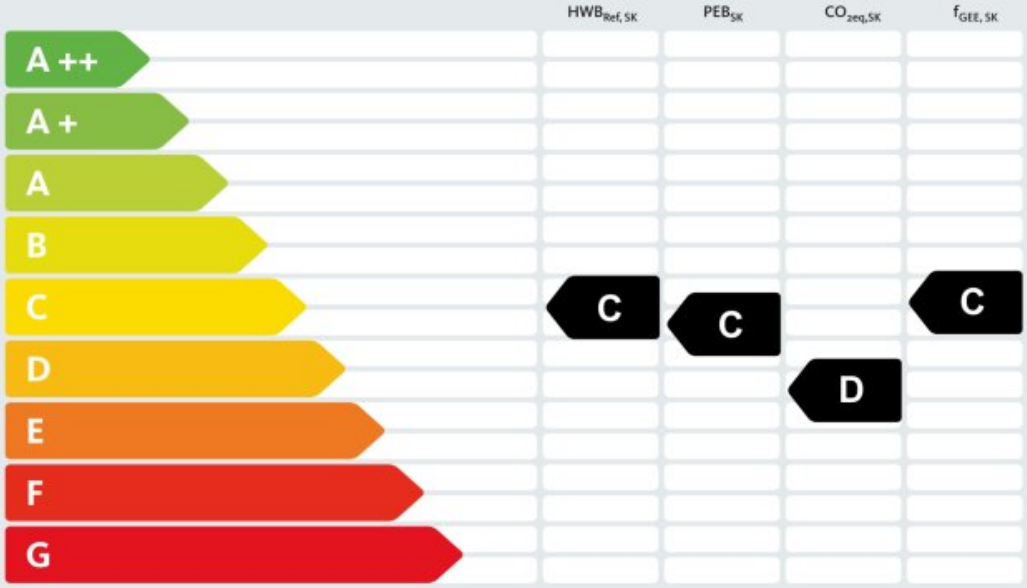
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

BEZEICHNUNG	Prein Christoph	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Lobmingerstraße 9	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	.266	Seehöhe	630 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	490,3 m²	Heiztage	323 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	392,2 m²	Heizgradtage	4401 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1 421,9 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	662,2 m²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,47 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,15 m	mittlerer U-Wert	0,490 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	35,48	RH-WB-System (primär)	Kessel, Öl
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	56,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	56,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	135,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,33
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	37 812 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	77,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	36 997 kWh/a	HWB_{SK} =	75,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	5 011 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	70 187 kWh/a	HEB_{SK} =	143,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,69
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,50
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,64
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	11 167 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	81 354 kWh/a	EEB_{SK} =	165,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	103 146 kWh/a	PEB_{SK} =	210,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	95 314 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	194,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	7 832 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	16,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	24 154 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	49,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,34
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GesmbH
Ausstellungsdatum	12.03.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	11.03.2035		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

BÖCHZELT MIV

Topografie

Gästehaus Lobmingerstraße 9, 8720 Knittelfeld

Erdgeschoss	**355,95 m²**
Dartverein	**76,37 m²**
Gastraum	48,32 m²
Küche	19,31 m²
Gang	3,51 m²
WC	2,31 m²
WC	2,92 m²
Gemeinschaftsraum EG	**50 m²**
Lager / Werkstatt	**14,06 m²**
Reinigungslager	**53,7 m²**
Verkauf (Fleischerei)	20,33 m²
Kühlraum	18,53 m²
Beizraum	14,84 m²
Lager hinter Gastrolokal	**54,96 m²**
Garagen rückseitig (5 Stück)	**92,7 m²**
Heiz- und Tankraum	**14,16 m²**
Kellergeschoss	**41,55 m²**
ehem. Kühlraum	5,1 m²
Keller	19,76 m²
Keller	8,27 m²
Keller	8,42 m²

Obergeschosse	**346,31 m²**
Top 1 (Plan Top 2)	**28,82 m²**
Top 1a (Plan Top 3)	**36,42 m²**
Top 3 (Plan Top 1)	**28,07 m²**
Top 4	**75,46 m²**
Top 5	**48,6 m²**
Top 6	**41,47 m²**
Top 7 (Fixmieterin)	**42,71 m²**
Top 8	**44,76 m²**

Gesamtnutzfläche ohne Heizraum und ohne Keller inkl. Garagen	688,1 m²
Gesamtnutzfläche inkl. Heizraum, Keller und Garagen	743,81 m²

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Katasterplan

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:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 21.01.2023

0 M 1:500 25 m

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt ein **Gästehaus mit 7 eingerichteten Apartmens** und **laufendem Unternehmensbetrieb** nahe dem Stadtzentrum in Knittelfeld. Das Objekt ist **teilweise unterkellert** und verfügt über ein **Erdgeschoss** mit **Lager-, Allgemein- und Gewerbeflächen**, **1. und 2. Obergeschoss**. Im hinteren Bereich der Liegenschaft befinden sich **5 Garagen,** die **teilweise vermietet** sind. Gegenüber der Liegenschaft kann ein Garagen- und Carportkomplex dazu erworben werden, der derzeit sehr gut von den Nächtigungsgästen angenommen wird.

7 von 8 Wohnungen des Objektes werden als **Apartments** für den **Betrieb des Gästehauses** genutzt. Lediglich **Wohnung 7** ist **seit 2015 unbefristet vermietet** und erzielt laufende Mieteinnahmen. Neben der teilweisen Vermietung von Garagen wird auch ein **kleines Café im Erdgeschoss** an einen **Dart-Verein** vermietet, sowie eine **Lagerfläche** im hinteren Bereich der Liegenschaft. Bei Bedarf könnte das Mietverhältnis mit dem Dart-Verein aufgelöst werden, um das Gästehaus auf eine **Frühstückspension** bzw. auf einen **ergänzenden Café-Betrieb umzustellen**. Im Keller befindet sich ein schöner **Weinkeller,** der ebenfalls auf eine Nutzung des künftigen Eigentümers/Betreibers wartet.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Garagen, dem Dartverein und Lagerräumlichkeiten für den Gästehausbetrieb (**Reinigungslager**), auch ein großer **Gemeinschaftsraum** der eine **Gemeinschaftsküche**, **Waschmaschinen**, **Fahrradabstellplätze** samt **Leihrädern** und **Sitzmöglichkeiten** bietet. In den Obergeschossen des Objektes befinden sich insgesamt **8 Wohnungen** mit einem Ausmaß zwischen **ca. 28,07 und 75,46 m²,** wobei 7 Wohnungen als Apartments zur Kurzzeitvermietung genutzt werden und lediglich eine Wohnung fix vermietet ist. Die **Apartments** bieten Platz für **3 bis 5 Personen**. Im **Obergeschoss** befindet sich auch eine **Terrasse,** die von den **Nächtigungsgästen gerne genutzt** wird. Die **Apartments** wurden erst in den **vergangenen Monaten teilweise saniert** und eingerichtet.

Zum Verkauf gelangt neben der Liegenschaft selbst **auch das Unternehmen,** welches in den vergangenen Monaten **erfolgreich aufgebaut** wurde. Es wurde ein **beinahe gänzlich automatisiertes Systetm** geschaffen mit automatischen Informationen an Gäste hinsichtlich Check-In, Check-Out, Informationen für den Aufenthalt und Nachfassung hinsichtlich Zufriedenheit etc., sodass sich der **administrative Arbeitsaufwand** auf **wenige Stunden pro Woche** beschränkt. Die **Reinigung** der **Zimmer**, des **Stiegenhauses,** sowie der **Allgemeinräumlichkeiten** samt **Wäscheservice,** wird von einer **Reinigungskraft vor Ort** erledigt, die im Rahmen der Geschäftsübergabe **mitübernommen** werden könnte. Durch die **Automatisierung** der **Geschäftsprozesse** lässt sich mit **wenigen Arbeitsstunden passives Einkommen** mit **hohem Erlös** schaffen!

Sämtliche **Apartments** wurden **liebevoll eingerichtet** und verfügen natürlich über **Fernseher** mit Joyn und Amazon Prime, **Kaffeemaschine**, **Toaster**, **Mikrowelle**, sowie **WLAN-Verbindung**. Die Allgemeinbereiche wurden mit **Überwachungskameras**

ausgestattet. Der *Check-In* und -Out verläuft über **Schlüsselboxen** ohne dass der Gastgeber vor Ort ist. Neben der Sanierung und Möblierung der Apartments wurde auch die **Fassde vergangenes Jahr neu gestrichen,** um einen gepflegten Eindruck bei Gästen zu hinterlassen. Dass das Konzept des Verkäufers Früchte trägt, spiegeln die **Gästebewertungen** wieder: Auf **Booking** ist eine Bewertung von **9,2/10 Punkten** vorhanden, auf **AirBnB** von ca. **4,8/5 Sternen**! Die **Auslastung** im vergangenen Jahr lag bei **ca. 60 %.**

Im vergangenen Jahr wurde ein **Nettoumsatz** von **ca. 100.000 EUR** erzielt, **wobei teilweise Apartments erst Mitte des Jahres in den Betrieb aufgenommen** wurden. Für **dieses Jahr rechnet** der Betreiber mit einem **Nettoumsatz** von **ca. 125.000 EUR**. Die **Fixkosten** belaufen sich auf **ca. 4.000 - 4.500 EUR pro Monat** (inkl. Steuerberater, Strom, Öl, Reinigungskraft, Getränke, Reinigungsmittel, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausverwaltungskosten, Rauchfangkehrer etc.). Aus dem **Gästehausbetrieb** ergibt sich daher für **2024** ("Rumpfjahr") ein **Nettoerlös** von **ca. 50.000 EUR**, für **2025** ist ein **Nettoerlös** von **ca. 80.000 EUR geplant**. Zusätzlich zu den Erlösen aus dem Gästehaus werden noch **ca. 15.000 EUR pro Jahr** an **Nettomieteinnahmen** durch die **Vermietung von Garagen, Carports und Lager- bzw. Vereinsflächen** erzielt.

Zusätzlich kann auf der **gegenüberliegenden Straßenseite** ein **Grundstück** mit einem **Garagen- und Carport-Komplex** dazu **erworben** werden. Auf **283 m² Grundstücksfläche** befinden sich **4 Carports und 6 Garagen**. Vor allem die **Carports** werden von den **Nächtigungsgästen** hoch **geschätzt** um ihr Auto im Winter oder bei Regen unter Dach stellen zu können. Der **Kaufpreis** für das Garagen- und Carport-Grundstück beläuft sich auf **79.000 €**.

Der **Zustand** des Objektes ist dem Alter entsprechend als **gut** zu bezeichnen. Die **Apartments** (kurzfristige Vermietung) wurden **größtenteils 2024 saniert**. An der Fassade wurde Mitte der 90er-Jahre eine **Dämmung** (ab Obergeschoss) angebracht, die **Fassade** wurde **2024 neu gestrichen** (straßenseitig). Das Objekt weist **Kunststofffenster** mit teilweise **innenliegendem Sonnenschutz** auf. Das Objekt wird mittels **Öl-Zentralheizung** beheizt. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt dezentral über **E-Boiler**. Die entsprechenden **Bewilligungen** der **Gemeinde,** sowie der **Gewerbebehörde liegen vor**.

Eckdaten und Highlights:

- **Gästehaus** mit **7 Apartments** und einer fix vermieten Wohnung
- **sanierte** und **möblierte Apartments**
- **automatisiertes System** mit **wenig Arbeitsaufwand** zur Geldanlage mit **hoher Verzinsung**

- **2024** ca. **65.000 EUR Nettoertrag** nach Abzug der Fixkosten (inkl. Fixvermietungen) | **115.000 EUR Nettoumsatz**

- **2025** ca. **90.000 EUR Nettoertrag geplant** (inkl. Fixvermietungen) | **140.000 EUR Nettoumsatz geplant**

- **Entwicklungspotential** durch **mögliche Frühstückspension** oder **Café** im Erdgeschoss

- **gepflegter Weinkeller** der auf Nutzung des neuen Betreibers wartet

- **Gemeinschaftsraum** mit Waschmaschinen, Geschirrspüler, Sitzmöglichkeiten und Fahrrädern im Erdgeschoss

- **Gästeterrasse** zum Entspannen oder Rauchen vorhanden

- **346,31 m² Wohnnutzfläche** im 1. und 2. OG

- **341,79 m² Nutzfläche im EG** (Reinigungslager, Vermietung, Gemeinschaftsraum, Garagen)

- **688,10 m² Gesamtnutzfläche**

- **799.000 € Kaufpreis** zzgl. Nebenkosten

- **79.000 € Kaufpreis** zzgl. Nebenkosten für gegenüberliegendes **Garagen- und Carportgebäude**

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weikl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at für nähere

Informationen. Gerne werden detailliertere Informationen wie bspw. Umsatzlisten auf Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Daten übermittelt.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap