

Gewerbe-/Wohnhaus im Ortskern von Grödig!



Objektnummer: 536/1564

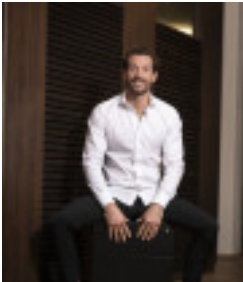
Eine Immobilie von Brigitte Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5082 Grödig
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,00 m ²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



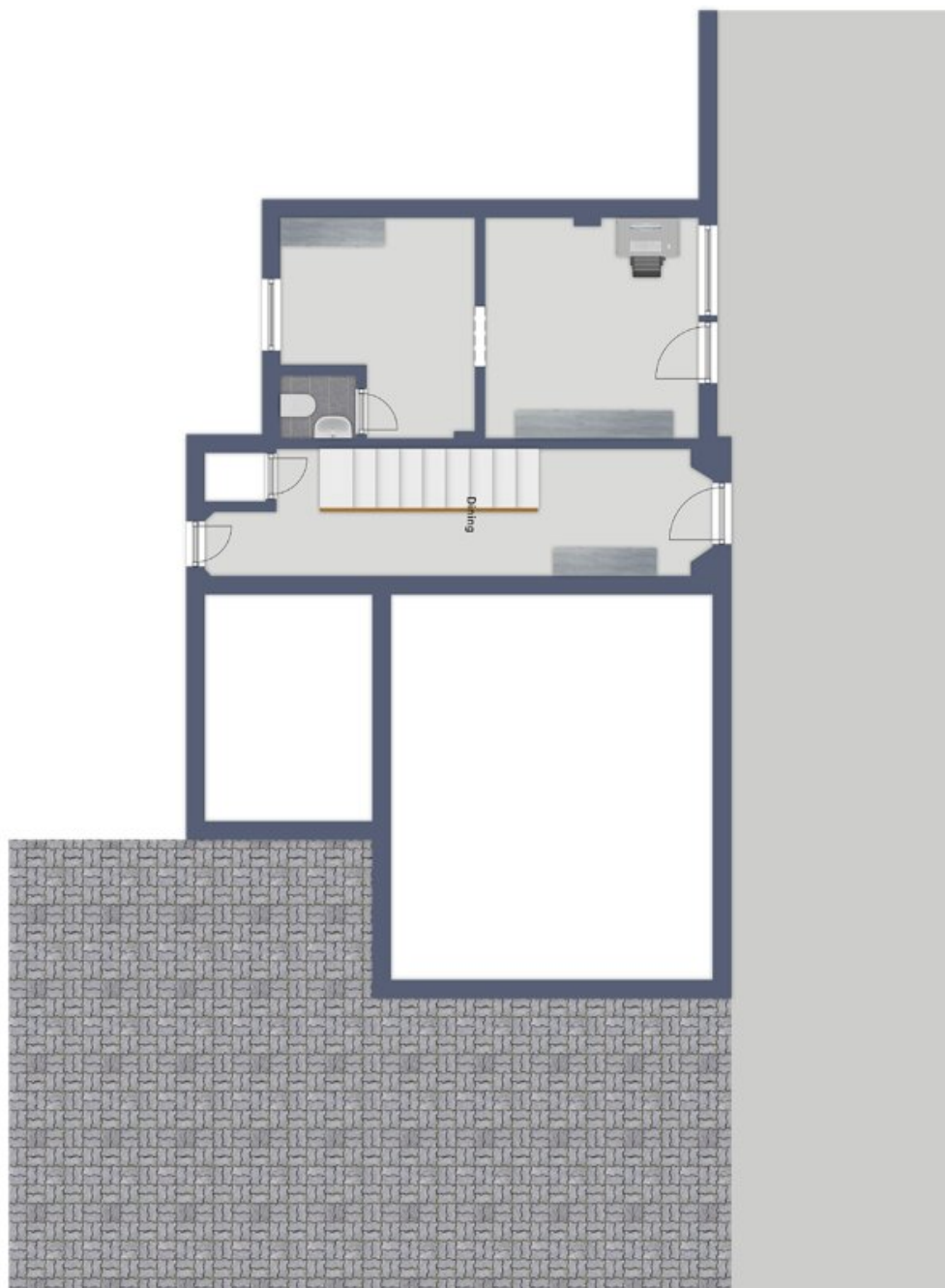
B.A. Simon Mayr

Brigitte Aigner Immobilien
Neutorstraße 19
5020 Salzburg

H +43 664 1702140

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

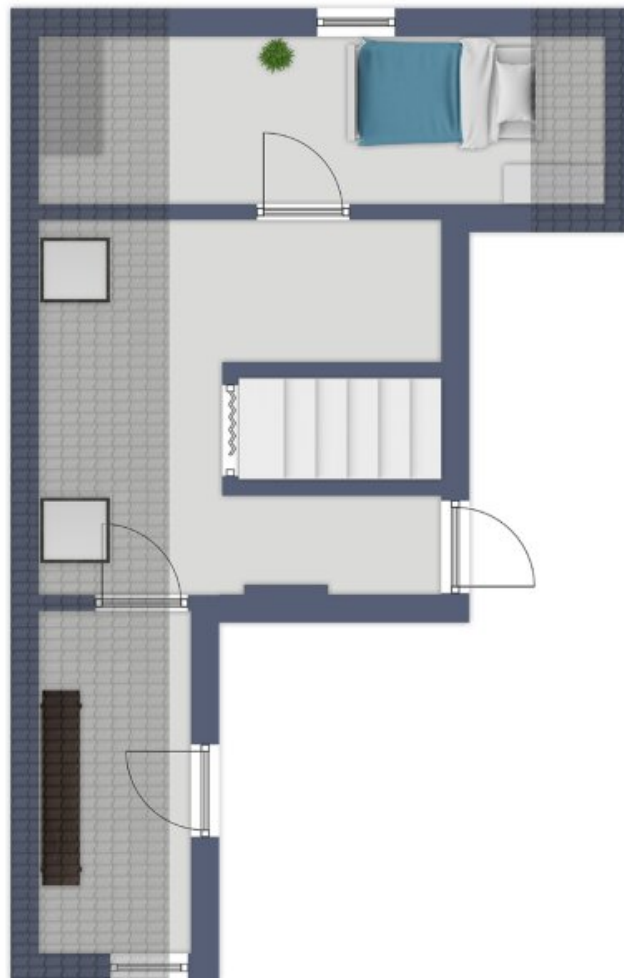




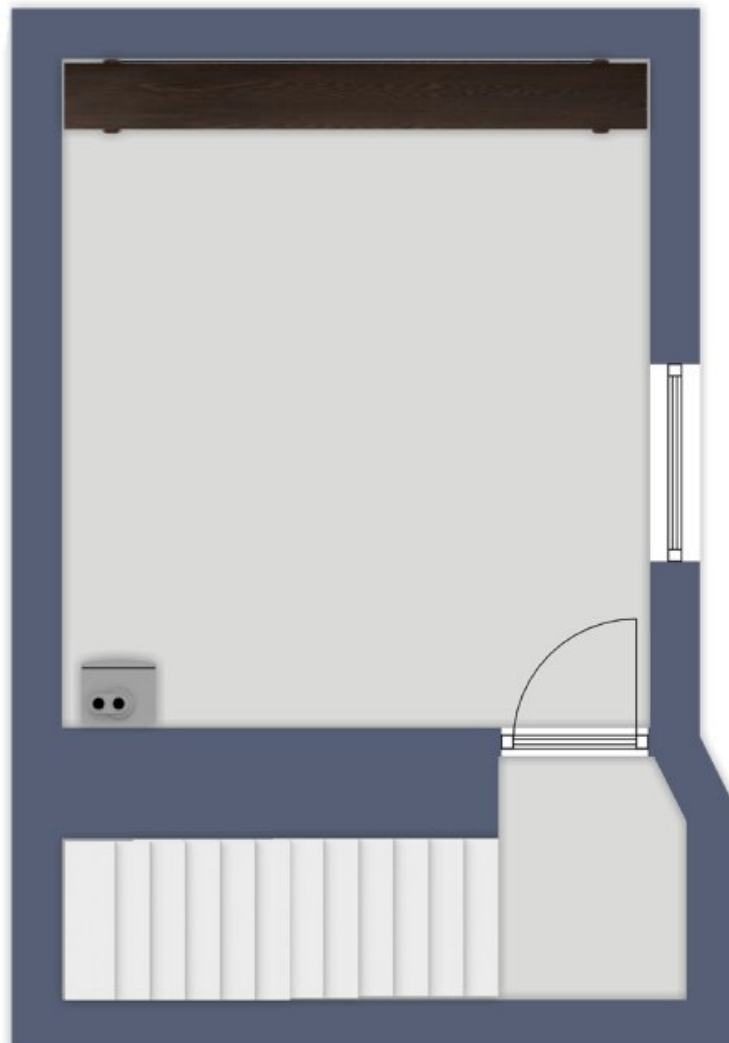
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Gegenständliches zum Verkauf stehendes Objekt besticht durch seine zentrale Lage: Inmitten des Ortskerns von Grödig!

Derzeit verfügt das Objekt über 2 Geschäftsflächen (30 m²+60 m²) im Erdgeschoss und eine großzügige Wohneinheit mit ca. 115 m², die sich über 3 Etagen zieht.

Durch das zentralliegende Stiegenhaus könnte die bestehende Wohneinheit in Kleinwohnungen unterteilt werden, was die Vermietbarkeit entsprechend steigern würde. Alternativ ist diese Immobilie für Eigennutzer ebenfalls interessant. Das Objekt verfügt über ausladende Wohnflächen und durch die Geschäftsflächen im Erdgeschoss kann ein zusätzlicher Ertrag für den Eigentümer erwirtschaftet werden.

Der Zustand der Geschäftsflächen ist sehr gut, die Wohneinheit ist leicht sanierungsbedürftig. Die Ausstattung ist größtenteils baujahrtypisch bzw. gehört die Elektrik erneuert.

Ab 2010 wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt: Tausch Fenster, Anbringen eines Vollwärmeschutzes, streichen der Fassade. Abgesehen vom Dach wurde die Außenerscheinung des Gebäudes erneuert!

Beheizt wird das Haus mittels einer zentralen Gastherme, welche im Keller situiert ist.

Zusammengefasst handelt es sich hierbei um ein ideales Anlageobjekt im Herzen von Grödig welches aber aufgrund seiner umfassenden Wohnflächen auch als wunderbares Objekt für Eigennutzer erscheint!

Der Mietvertrag mit dem Modegeschäft ist unbefristet. Derzeit leerstehend ist die kleinere Gewerbeinheit.

Potentielle Mieteinnahmen für beide Geschäftseinheiten derzeit ca. € 1.200,- netto.

Ein weiteres Highlight ist die geplante Neugestaltung des Marktplatzes von Grödig! Hierdurch gewinnt das Objekt zusätzlich an Attraktivität, da der Marktplatz gleich angrenzend liegt. Dort sollen neue Geschäfts- und Büroflächen entstehen - mit Gastronomie - wie auch ein eigener Veranstaltungssaal.

Alles in allem eine große Aufwertung für das Verkaufsobjekt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.