Eigennutzer oder Anleger: Generalsaniertes Laufhaus mit 13 Zimmer an der B70 nahe Voitsberg



Objektnummer: 6349/1173

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köppling
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8565 Köppling
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	523,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	13
WC:	15
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	181,91 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	499.900,00 €
Kaufpreis / m²:	955,83 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis versteht sich exkl. USt. Überrechnung der USt. ohne effektiven Zahlungsfluss ist möglich.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


Eingang





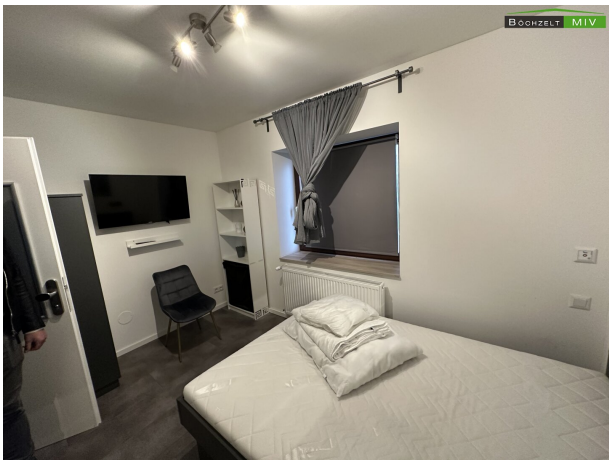










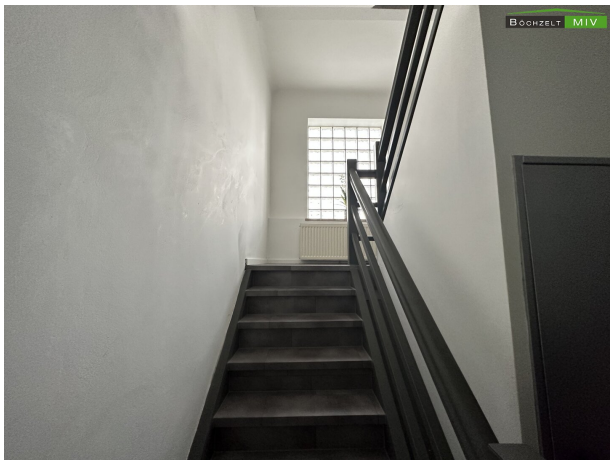














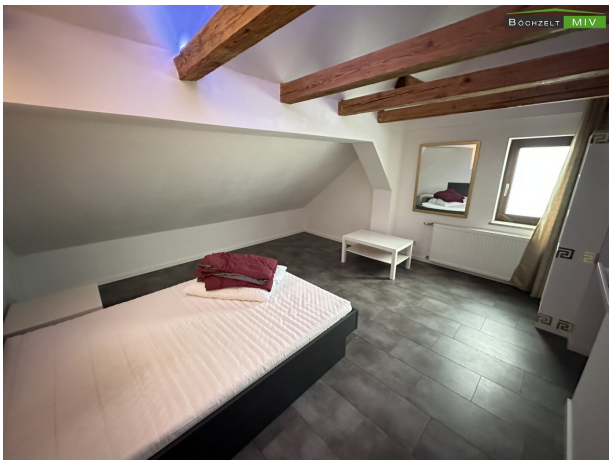






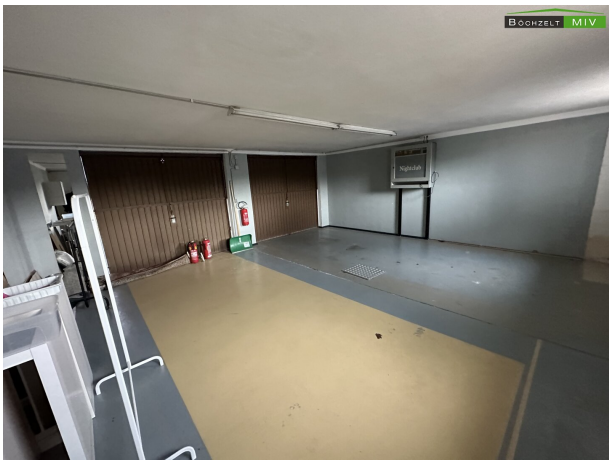



TOP 11










ZACH GOURMET
www.bauernhofjause.at
CAMEL
5.80



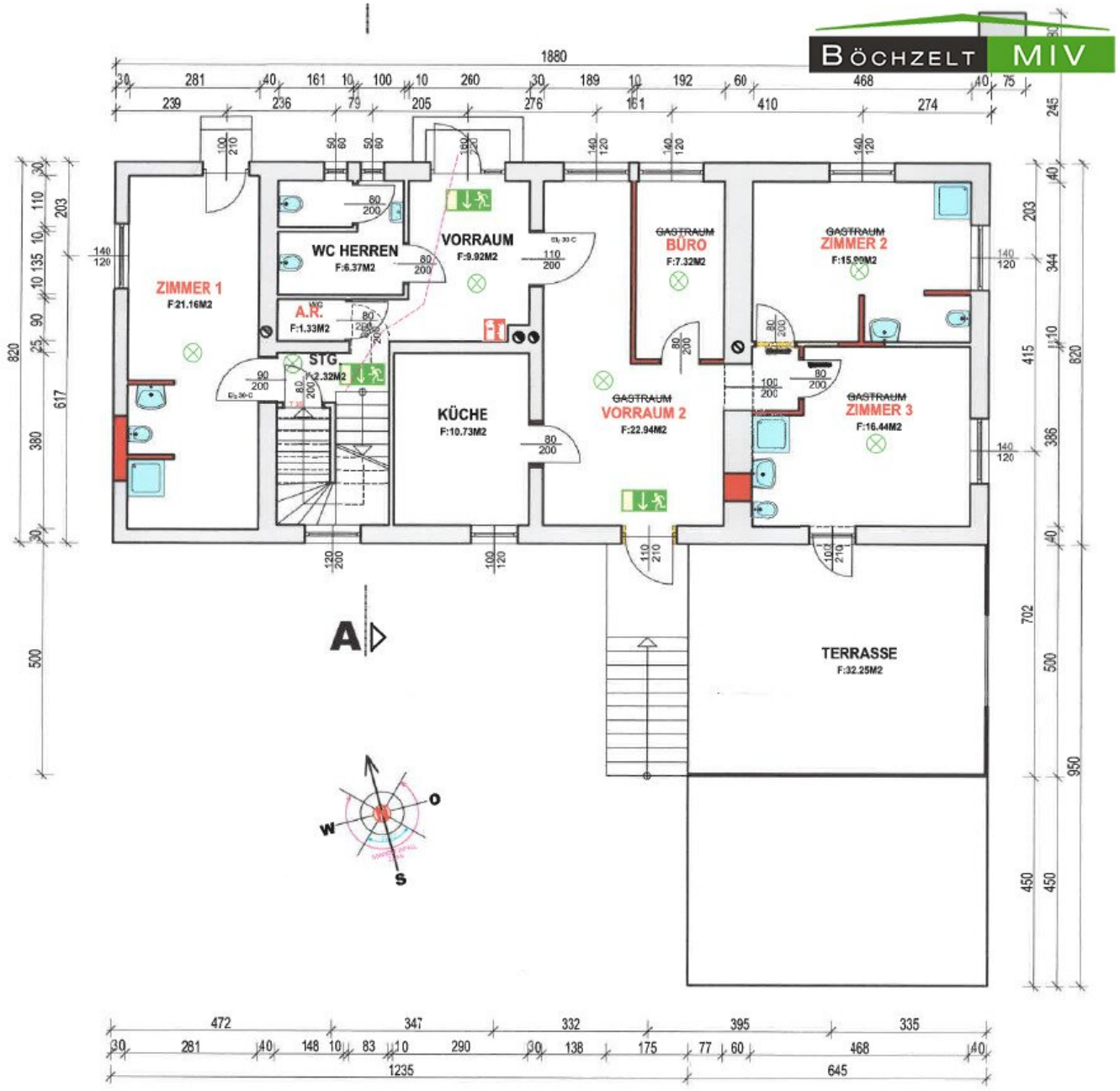


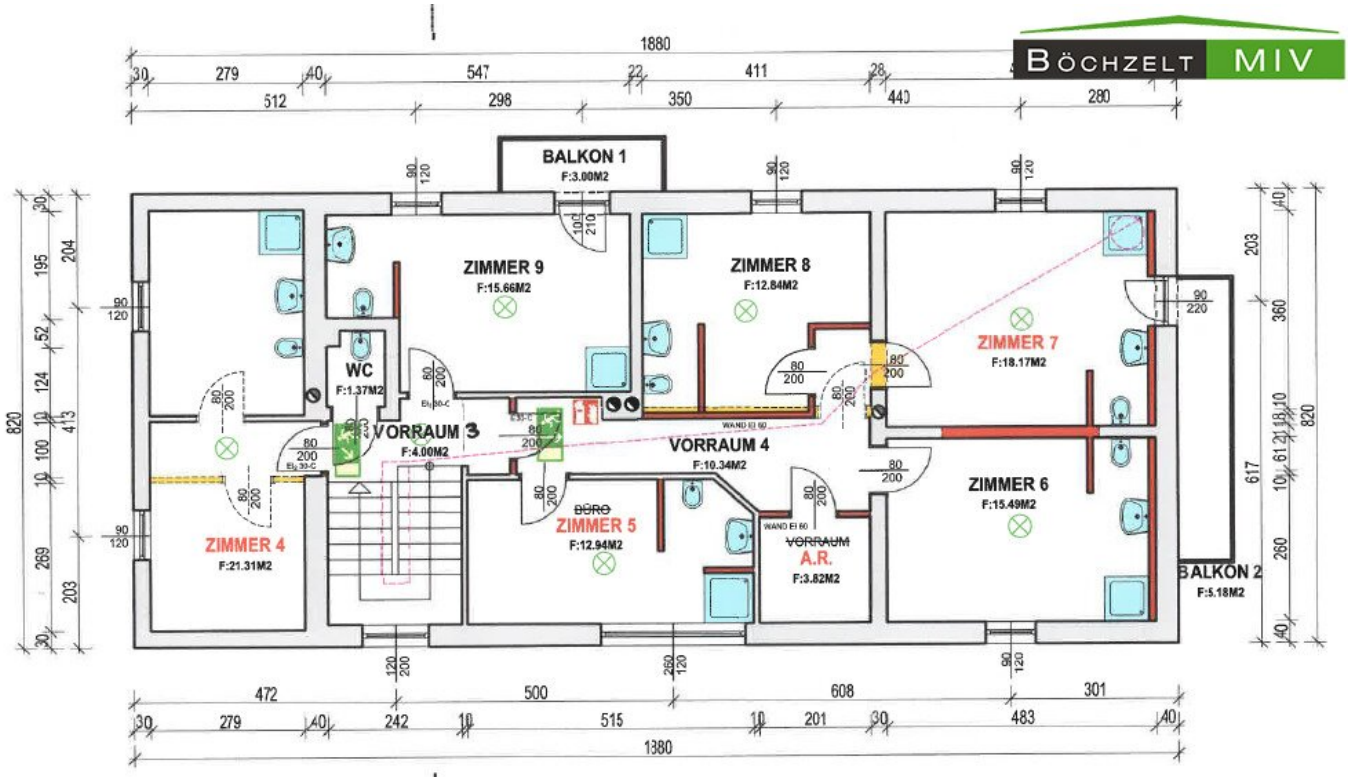




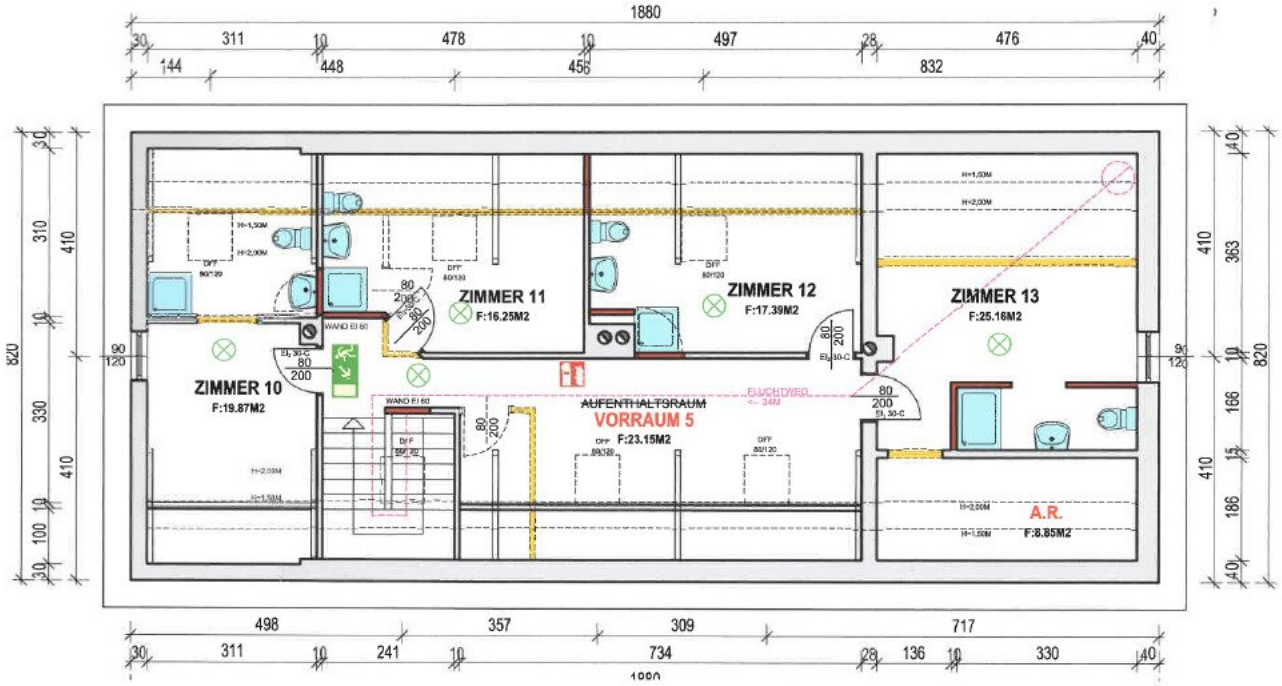



BÖCHZELT MIV


ZIMMER 1
F:21.16M2
WC HERREN
F:6.37M2
A.R.
F:1.33M2
STG.
F:2.32M2
VORRAUM
F:9.92M2
KÜCHE
F:10.73M2
GASTRAUM
BÜRO
F:7.32M2
GASTRAUM
VORRAUM 2
F:22.94M2
GASTRAUM
ZIMMER 2
F:15.99M2
GASTRAUM
ZIMMER 3
F:16.44M2
TERRASSE
F:32.25M2
A
O
W
S



OBERGESCHOSS


1880
30
311
10
478
10
497
28
476
40
144
448
456
832
820
30
310
10
330
10
100
30
410
410
90
120
ZIMMER 10
F:19.87M2
ZIMMER 11
F:16.25M2
ZIMMER 12
F:17.39M2
ZIMMER 13
F:25.16M2
AUFENTHALTSRAUM
VORRAUM 5
F:23.15M2
A.R.
F:8.85M2
WAND EI 60
80
200
498
357
309
717
241
734
136
330
1880

BÖCHZELT MIV



BERECHNUNGSBLATT

Planbl.: 1904/1

BÖCHZELT MIV

1.) Bebaute Fläche (BBF):

	Bestand:	18,8*8,2+9,5*6,45	=	215,44 m²
		Gesamt:		**215,44 m²**

2.) Bruttogeschoßfläche (BGF): - lt. ÖNORM B1800

KG.:	Bestand:	18,8*8,2+9,5*6,45	=	215,44 m²
EG.:	Bestand:	18,8*8,2	=	154,16 m²
OG.:	Bestand:	18,8*8,2	=	154,16 m²
DG.:	Bestand:	18,8*8,2	=	154,16 m²
		Gesamt:	=	**677,92 m²**

3.) Bruttogeschoßfläche (BGF): - lt. Bebauungsdichteverordnung (30 cm Wandstärke)

KG.:	Bestand:	18,7*8+9,6*6,45	=	211,52 m²
EG.:	Bestand:	18,7*8	=	149,60 m²
OG.:	Bestand:	18,7*8	=	149,60 m²
DG.:	Bestand:	18,7*6,3	=	117,81 m²
		Gesamt:		**628,53 m²**

4.) Nutzflächen (NF):

KG.:	Keller 1:	7,6*2,79	=	21,20 m²
	Keller 2:	3,45*5,42	=	18,70 m²
	Keller 3:	5,42*3,9	=	21,14 m²
	Lageraum1:	3,9*7,4	=	19,17 m²
	Heizraum 1:	4,69*4,49	=	21,06 m²
	Heizraum 2:	2,66*2,26	=	6,01 m²
	Tankraum:	2,66*2,18	=	20,78 m²
	Lagerraum 2:	3*5,95	=	17,85 m²
	Garage:	5,95*6,05	=	36,00 m²
		Gesamt KG:		**181,91 m²**
EG.:	Zimmer 1:	2,81*7,6-1*0,1-1*0,1	=	21,16 m²
	WC Herren:	2,6*2,55-1,2*0,1-1,61*0,1	=	6,37 m²
	Abstellraum:	1,48*0,9	=	1,33 m²
	Vorraum 1:	2,6*3,45+1,23*0,9-0,46*0,35	=	9,92 m²
	Vorraum 2:	3,91*7,4-3,92*2,02+1,6*1+0,38*1	=	22,94 m²
	Küche:	3,7*2,9	=	10,73 m²
	Büro:	3,82*1,92	=	7,32 m²
	Zimmer 2:	4,68*3,44-1*0,1-1*0,1	=	15,90 m²
	Zimmer 3:	3,86*4,68-1,1*1,48	=	16,44 m²
	Stiegenhaus:	1,07*1,26+0,84*1,15	=	2,32 m²
		Gesamt EG:		**114,43 m²**

BERECHNUNGSBLATT

BÖCHZELT MIV

OG.:	Zimmer 4:	2,79*7,6-2,79*0,1+1*0,3+0,1*0,8		=	21,31 m²
	WC:	1,37*1,05-0,28*0,24		=	1,37 m²
	Zimmer 5:	5,15*2,6-0,72*0,64/2-1,3*0,1-0,9*0,1		=	12,94 m²
	Vorraum 3:	1,11*1,27+1,20*1,23+0,83*0,05+1,39*0,77		=	4,00 m²
	Vorraum 4:	1,39*1,56+1*2,04+1,6*1,02+2,79*1,7-0,78*0,7/2		=	10,34 m²
	Abstellraum:	2,01*1,9		=	3,82 m²
	Zimmer 6:	3,31*4,71-1*0,1		=	15,49 m²
	Zimmer 7:	3,88*4,71-1*0,1		=	18,17 m²
	Zimmer 8:	3,6*4,11-1,6*1,12-1,6*0,1		=	12,84 m²
	Zimmer 9:	3,21*5,47-1,32*1,36-1*0,1		=	15,66 m²
			Gesamt OG:		**115,94 m²**
DG.:	Zimmer 10:	3,11*3,3-0,31*0,38+3,1*3,11-0,3*0,1+1,1*0,1		=	19,87 m²
	Vorraum 5:	2,67*7,34+0,19*1,145+0,9*2,51+0,73*1,83-0,73*0,73/2		=	23,15 m²
	Zimmer 11:	4,78*2,9+3,63*0,73-0,73*0,73/2		=	16,25 m²
	Zimmer 12:	3,63*4,97-0,8*0,82		=	17,39 m²
	Zimmer 13:	5,39*4,76-0,3*0,46-3,54*0,1		=	25,16 m²
	Vorraum 5:	1,86*4,76		=	8,85 m²
			Gesamt DG:		**110,67 m²**
			Gesamt:		**523 m²**

5.) Bauplatzfläche (BPF):

317/2	764 m²		=	**764 m²**

6.) Bebauungsgrad (BBG): - Bebaute Fläche

Bestand:	215,44	= 215,44	/764	**0,28**

7.) Bebauungsdichte (BBD): - Bruttogeschoßfläche - lt. Bebauungsdichteverordnung (30 cm Wandstärke)

Bestand:	211,52+149,6+149,6+117,81	= 628,53	/764	**0,82**

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

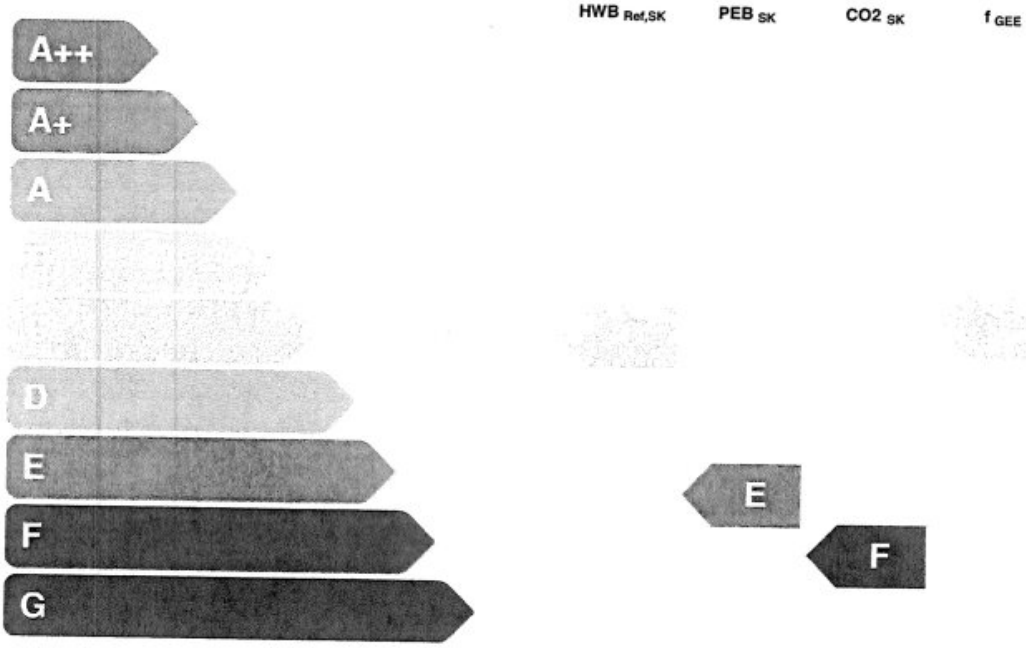
BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Haus Nesshold		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Gaststätte	Letzte Veränderung	
Straße	Packer Straße 60	Katastralgemeinde	Köppling
PLZ/Ort	8565 St. Johann ob Hohenburg	KG-Nr.	63333
Grundstücksnr.	.85,321/2,317/2,316/2	Seehöhe	373 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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.

KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

BelEB: der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und 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.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	380 m²	charakteristische Länge	1,74 m	mittlerer U-Wert	0,47 W/m²K
Bezugsfläche	304 m²	Heiztage	237 d	LEK_T -Wert	37,4
Brutto-Volumen	1.227 m³	Heizgradtage	3592 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	706 m²	Klimaregion	SSO	Bauweise	sehr schwer
Kompaktheit (A/V)	0,58 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	67,8 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	k.A.	KB^*_{RK}	0,0 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	211,9 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	1,19
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	27.627 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	72,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	32.653 kWh/a	HWB_{SK}	85,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	2.429 kWh/a	WWWB	6,4 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	55.407 kWh/a	HEB_{SK}	145,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$	1,58
Kühlbedarf	8.371 kWh/a	KB_{SK}	22,0 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf		KEB_{SK}	
Energieaufwandszahl Kühlen		$e_{AWZ,K}$	
Befeuchtungsenergiebedarf		$BefEB_{SK}$	
Beleuchtungsenergiebedarf	10.305 kWh/a	BelEB	27,1 kWh/m²a
Betriebsstrombedarf	18.738 kWh/a	BSB	49,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	84.450 kWh/a	EEB_{SK}	222,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	124.417 kWh/a	PEB_{SK}	327,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	106.593 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	280,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	17.825 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	46,9 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	25.207 kg/a	$CO2_{SK}$	66,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_{GEE}	1,19
Photovoltaik-Export		$PV_{Export,SK}$	

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 09.06.2020

Gültigkeitsdatum 08.06.2030

ErstellerIn

JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter
Elisabethstraße 52
8010 Graz

Unterschrift

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.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **generalsaniertes Laufhaus** mit **13 Zimmern**, das sich durch seine hervorragende Frequenzlage direkt an der B70 und seinen sehr guten Gesamtzustand auszeichnet. Das Gebäude wurde im Jahr **2020/2021 umfassend saniert** und präsentiert sich heute als modernes, technisch bestens ausgestattetes **Gewerbe- und Anlageobjekt**.

Das Laufhaus selbst ist derzeit **leerstehend** und eignet sich daher sowohl für **Eigennutzer**, die den Betrieb selbst übernehmen möchten, als auch für **Anleger**, die das Objekt neu vermieten und das vorhandene Nachfragepotential nutzen wollen. Besonders hervorzuheben ist, dass **zusätzliche laufende Einnahmen** bereits heute über **zwei Automaten** (Zigaretten- und Lebensmittelautomat) sowie einen **Sendemasten von Magenta** generiert werden. Diese Mietverhältnisse bestehen fort und sorgen für eine **Grundrendite**, noch bevor das Laufhaus wieder in Betrieb genommen bzw. neu vermietet wird.

Das Gebäude erstreckt sich über **Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss** und verfügt über eine klar strukturierte, gewerbetaugliche Raumaufteilung. Im **Kellergeschoss** befinden sich neben diversen **Lagerräumen** die **Heiz- und Tankräume** sowie eine **geräumige Doppelgarage**. Das Untergeschoss wurde im Zuge der Generalsanierung nur teilweise adaptiert und bietet daher noch weiteres **Entwicklungspotential** für zusätzliche Lagerflächen, Mitarbeiterbereiche oder Technikräume.

Das **Erdgeschoss** bildet den zentralen Empfangs- und Zugangsbereich des Laufhauses. Hier befinden sich ein **repräsentativer Empfangsbereich**, **allgemeine WC-Anlagen**, ein **Abstellraum**, eine **möblierte Gemeinschaftsküche bzw. Aufenthaltsraum** sowie ein **Büro**. Zusätzlich sind im Erdgeschoss **3 Zimmer** untergebracht, jeweils mit **Dusche und WC**. Von dieser Ebene aus gelangt man auf die großzügige **Terrasse mit rund 61,28 m²**, die sich beispielsweise für eine Gastterrasse oder einen Ruhebereich eignet.

Im **1. Obergeschoss** stehen weitere **6 Zimmer** zur Verfügung, die ebenfalls mit eigenen **Sanitärbereichen** ausgestattet sind. Durch die moderne Ausführung und die zweckmäßigen Grundrisse bieten sich die Räume für eine effiziente Nutzung im Rahmen eines Laufhauses oder ähnlicher gewerblicher Konzepte an. Das **Dachgeschoss** beherbergt die letzten **4 Zimmer**, ebenfalls mit **Dusche und WC**. Durch die Dachlage entsteht eine angenehme, geschützte Atmosphäre, die insbesondere von Stammkundschaft geschätzt wird. Zusätzlich gibt es einen **kleinen Balkon mit etwa 3 m²**, der straßenseitig einen Ausblick ermöglicht.

Sowohl auf der **Straßenseite** als auch im **Hinterhof** der Liegenschaft stehen ausreichend **PKW-Stellplätze** zur Verfügung, wodurch eine komfortable Anreise für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet ist. Im Zuge der Generalsanierung 2020/2021 wurden **sämtliche Leitungen** für **Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär (HKLS)** sowie

die **Elektroinstallationen** erneuert. Es wurde eine **Fluchtwegsbeleuchtung** sowie eine **Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)** installiert, wodurch ein hohes Sicherheitsniveau und die Einhaltung der relevanten Bestimmungen unterstützt werden.

Alle Zimmer sind mit **neuen Brandschutztüren** ausgestattet. Darüber hinaus wurden **Leitungen für Klimaanlagen** bereits vorinstalliert, wodurch eine Nachrüstung von Klimageräten mit überschaubarem Aufwand möglich ist. Das gesamte Gebäude verfügt über **Videoüberwachungskameras** sowie **WLAN-Router** und eine moderne **IT-Verkabelung (Cat 6)**.

Im **Empfangsbereich** ist die Aufstellung eines **Kaffeeautomaten** vorbereitet, inklusive **Wasseranschluss** und **Stromversorgung**. In den einzelnen Zimmern befindet sich eine **Lichtsignalanlage**, die im Vorraum die **Belegtheit der Zimmer** anzeigt. Zusätzlich ist bei den Betten ein **Notfallknopf** installiert, der direkt mit dem Büro im Erdgeschoss verbunden ist und so ein zusätzliches Sicherheitsfeature bietet. Die **Böden** sind überwiegend mit **Fliesen** und hochwertigen **Kunststoffbelägen** ausgeführt. Die **Badezimmer** wurden modern gestaltet und verfügen über **Duschen**, **WCs** und teilweise **Fenster**. Die **Fenster** sind öffenbar und doppelt bzw. mehrfach verglast. Beheizt wird das Objekt über eine **Zentralheizung mit Öl-Befeuerung**. Neben der rein technischen Ausstattung überzeugen die Räume auch optisch: **moderne Zimmer**, **neue Badezimmer**, **ansprechende Böden** und **maßangefertigte Tischlermöbel** schaffen ein einheitliches, attraktives Erscheinungsbild und unterstreichen den **zeitgemäßen Standard** der Liegenschaft.

Die Liegenschaft befindet sich im **Alleineigentum** und wird als **Gewerbe- bzw. Anlageobjekt** angeboten. Der **Kaufpreis** beträgt **499.900 € zzgl. 20% USt.**, wobei eine **Überrechnung der Umsatzsteuer ohne effektiven Zahlungsfluss** möglich ist.

Das Laufhaus selbst ist **aktuell leerstehend**, weshalb ein künftiger Betreiber oder Investor die Möglichkeit hat, **eigene Miet- und Betriebskonzepte** umzusetzen. Die **bestehenden Mietverhältnisse** hinsichtlich der **Automaten** sowie des **Sendemastes (Magenta)** bleiben aufrecht und generieren **laufende Nettoerträge**, deren genaue Höhe im Rahmen eines persönlichen Gesprächs offengelegt werden kann. Bei Vollvermietung des Laufhauses kann eine **Rendite von rund 10%** erreichbar sein, abhängig von der konkreten Mietgestaltung und Auslastung. Nebenkosten wie **Grunderwerbsteuer** (3,5 %), **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1 %), **Vertragserrichtungskosten** (ca. 1 % zzgl. USt und Barauslagen) sowie die **Maklerprovision** (3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt) sind vom Käufer zu tragen. Weitere Details zur wirtschaftlichen und steuerlichen Behandlung, insbesondere bei umsatzsteuerpflichtigem Erwerb, sollten im Einzelfall mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

Diese Liegenschaft kombiniert eine **Top-Frequenzlage** an der B70 mit einem **generalsanierten, technisch hochwertigen Gebäude** und bietet damit eine hervorragende Grundlage für ein **ertragreiches Gewerbekonzept**. Die Tatsache, dass das Laufhaus derzeit **leersteht**, eröffnet sowohl **Eigennutzern** als auch **Investoren** maximale

Flexibilität bei der künftigen Nutzung.

Die bereits bestehenden **Mieterträge aus Automaten und Sendemasten** reduzieren das Leerstandsrisiko und schaffen eine **Basisrendite**, während die klar strukturierte, moderne Raumaufteilung die **rasche Wiederaufnahme eines Laufhausbetriebes** oder — vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen — die Umsetzung alternativer **gewerblicher Nutzungskonzepte** (z.B. Zimmervermietung, Monteurzimmer, thematische Kurzzeitvermietung) ermöglicht.

Mit ihrer Kombination aus **guter Bausubstanz**, **aktueller Technik**, **Sicherheitseinrichtungen**, **hochfrequentierter Lage** und bestehender **Infrastrukturanbindung** stellt diese Immobilie eine **attraktive Investitionsmöglichkeit** im Großraum Graz - Voitsberg dar.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Ca. 960 m² Grundstücksfläche** in guter, frequentierter Lage an der B70
- **Ca. 523 m² Nutzfläche** auf **KG - EG - 1. OG - DG**
- **13 Zimmer**, jeweils mit **Dusche und WC**, insgesamt **13 Bäder** und **15 WCs**
- **Große Terrasse** mit ca. **61,28 m²** sowie **Balkon** mit ca. **3 m²**
- **Vollunterkellert** mit **Lagerräumen**, **Heiz- und Tankraum** sowie **Doppelgarage**
- **Generalsanierung 2020/2021** mit Erneuerung aller **HKLS- und Elektroinstallationen**
- **Fluchtwegsbeleuchtung** und **Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)**
- **Brandschutztüren** in sämtlichen Zimmern
- **Vorbereitung für Klimaanlagen** in den Zimmern
- **Videoüberwachung**, **WLAN** und **IT-Verkabelung (Cat 6)** im gesamten Objekt

- **Lichtsignalanlage** zur Anzeige der Zimmerbelegung und **Notrufsystem** zum Büro
- **Zentralheizung (Öl)**, überwiegend **Fliesen- und Kunststoffböden**, moderne Bäder
- **Ausreichend Stellplätze** für Mitarbeiter und Kunden, zzgl. **Doppelgarage**
- **Laufende Einnahmen aus Automaten und Sendemast**, Laufhaus selbst derzeit leerstehend
- **Attraktives Renditepotential**, bei Vollvermietung rechnerisch bis ca. **10 % Rendite**
- **Kaufpreis 499.900 € zzgl. 20 % USt**, **Überrechnung der USt** möglich
- **Mikro- und Makrolage** mit sehr guter Anbindung an Voitsberg, Lieboch, Seiersberg und Graz

Haben wir Ihr Interesse an dieser besonderen Gewerbeliegenschaft geweckt? Überzeugen Sie sich selbst vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Tobias Weikl unter 0660/47 40 573 zur Verfügung!

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 <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m

Kindergarten <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Polizei <1.750m
Post <2.250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap