# Liegenschaft im Voitsberger Zentrum mit 7,97% Rendite!




**Objektnummer: 6349/1176**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Roseggergasse |
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8570 Voitsberg |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 486,58 m² |
| **Keller:** | 186,22 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 139,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,40 |
| **Kaufpreis:** | 399.900,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 821,86 € |

**Infos zu Preis:**

Kaufpreis ohne Option zur USt. - brutto für netto.

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weikl**

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld


NIGHTCLUB
JACKY
JACKY
BAR
NIGHTCLUB
JACKY
JACKY
BAR
NIGHTCLUB
JACKY
Night Club


JACKY
BAR


NIGHTCLUB
JACKY
JACKY
BAR
Night Club


NIGHTCLUB
JACKY
JACKY
BAR
NIGHTCLUB
JACKY
JACKY
BAR
NIGHTCLUB
JACKY
JACKY
BAR
NIGHTCLUB
JACKY
Night Club



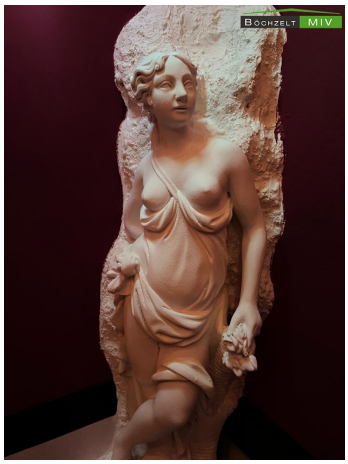




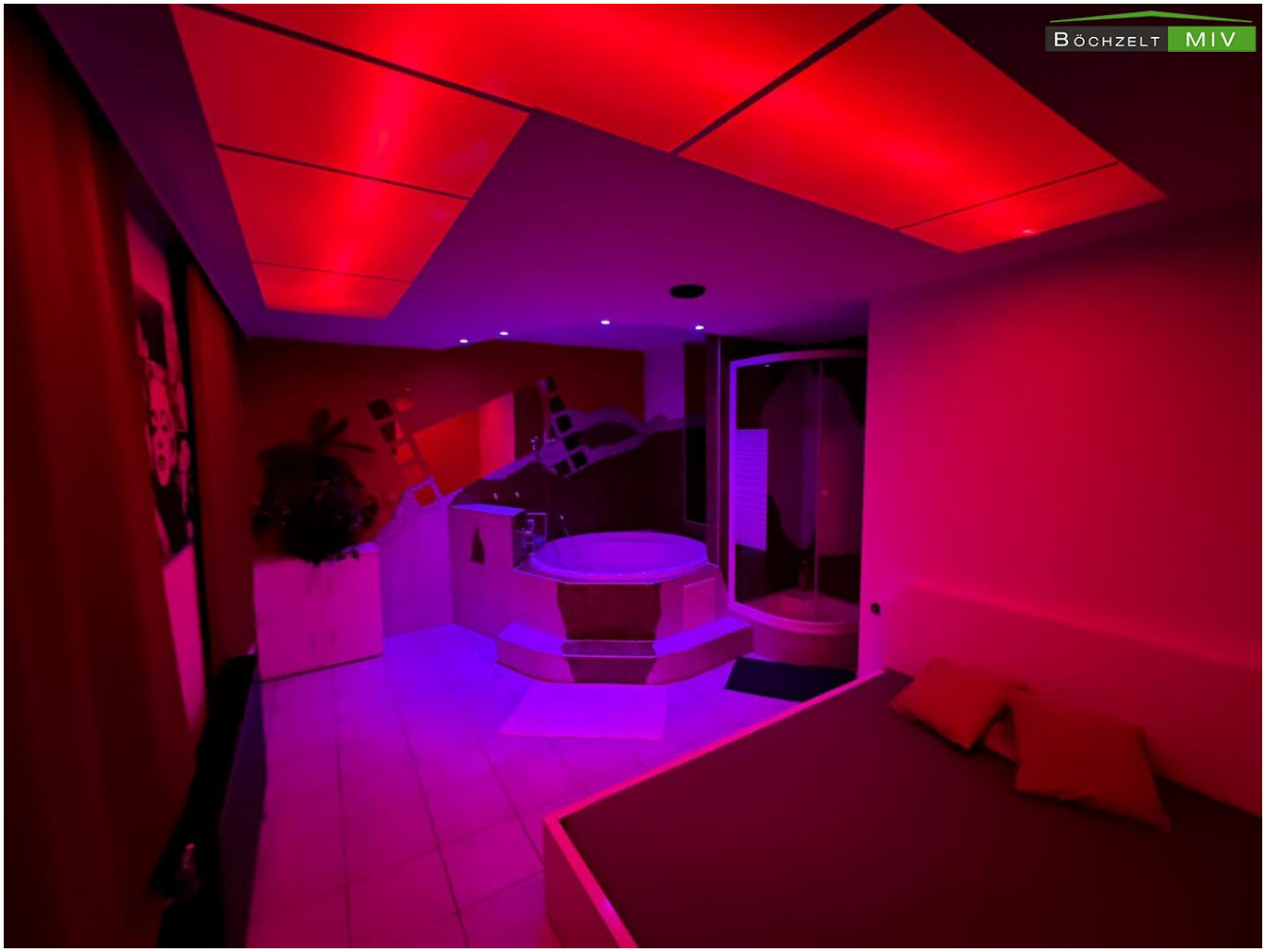




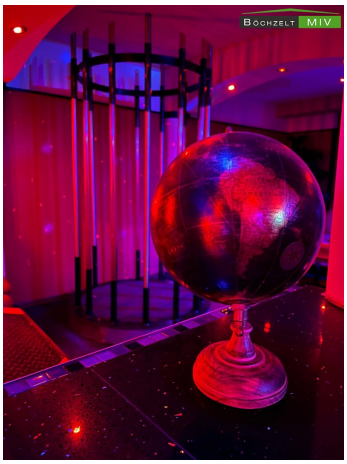

DANKE
FÜR IHREN
BESUCH

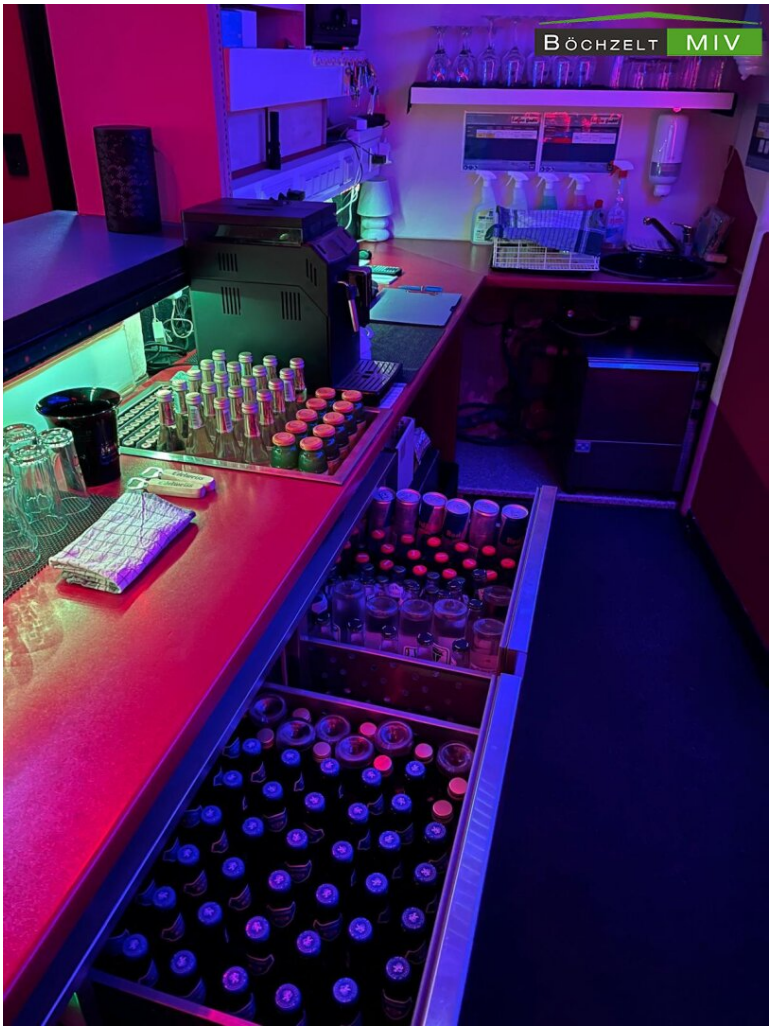


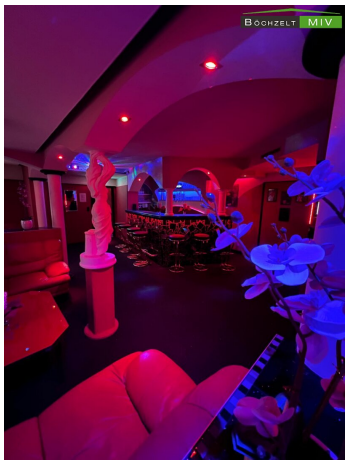


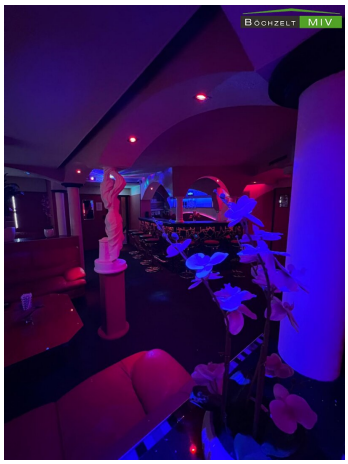


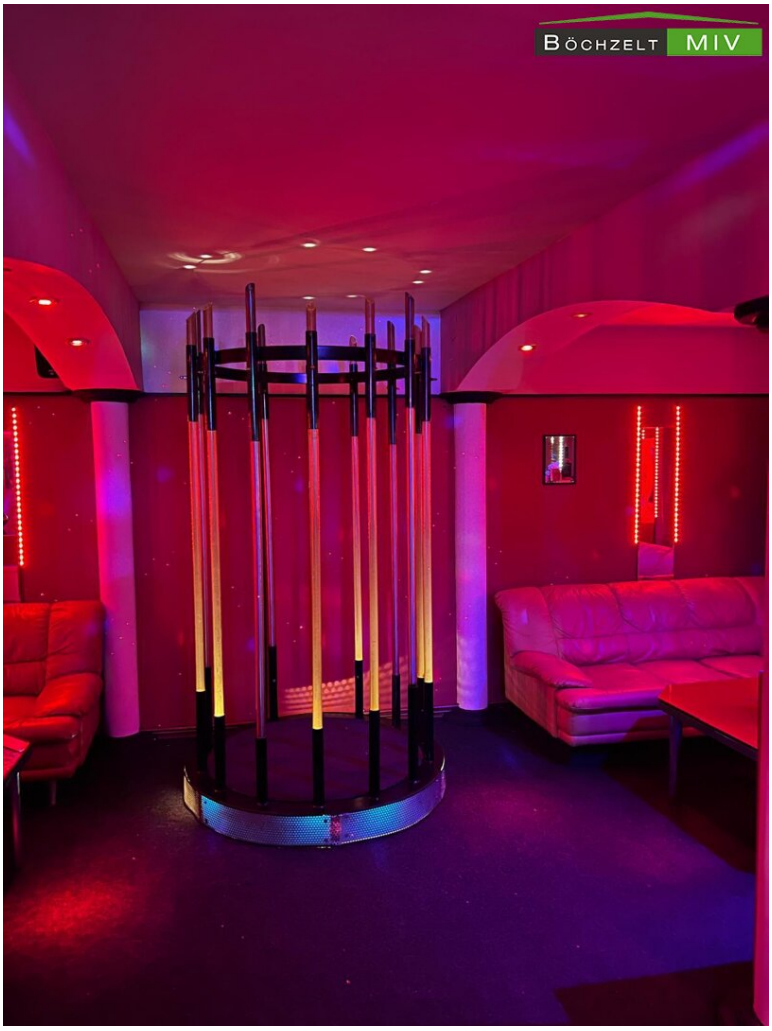

Privat



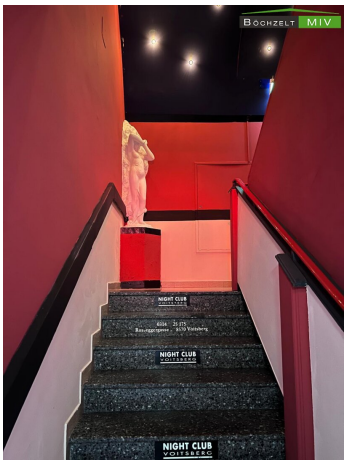

BÖCHZELT MIV

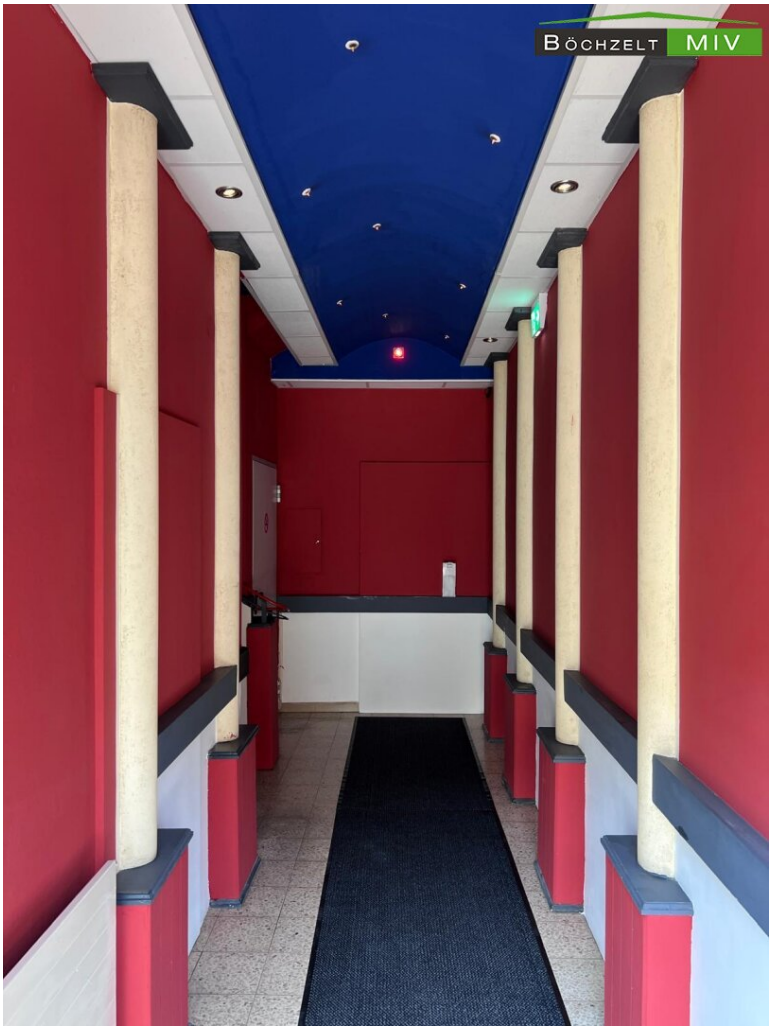

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

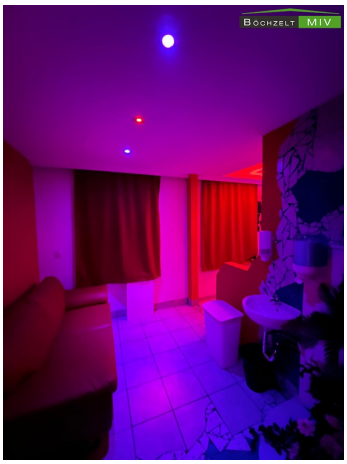





NIGHT CLUB
NIGHT CLUB
NIGHT CLUB

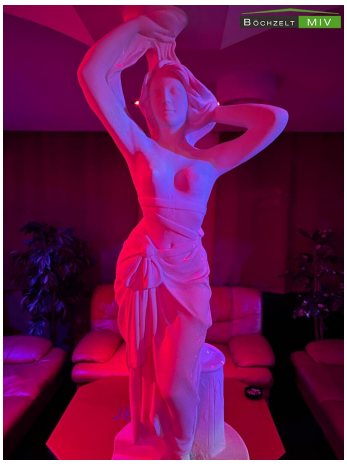


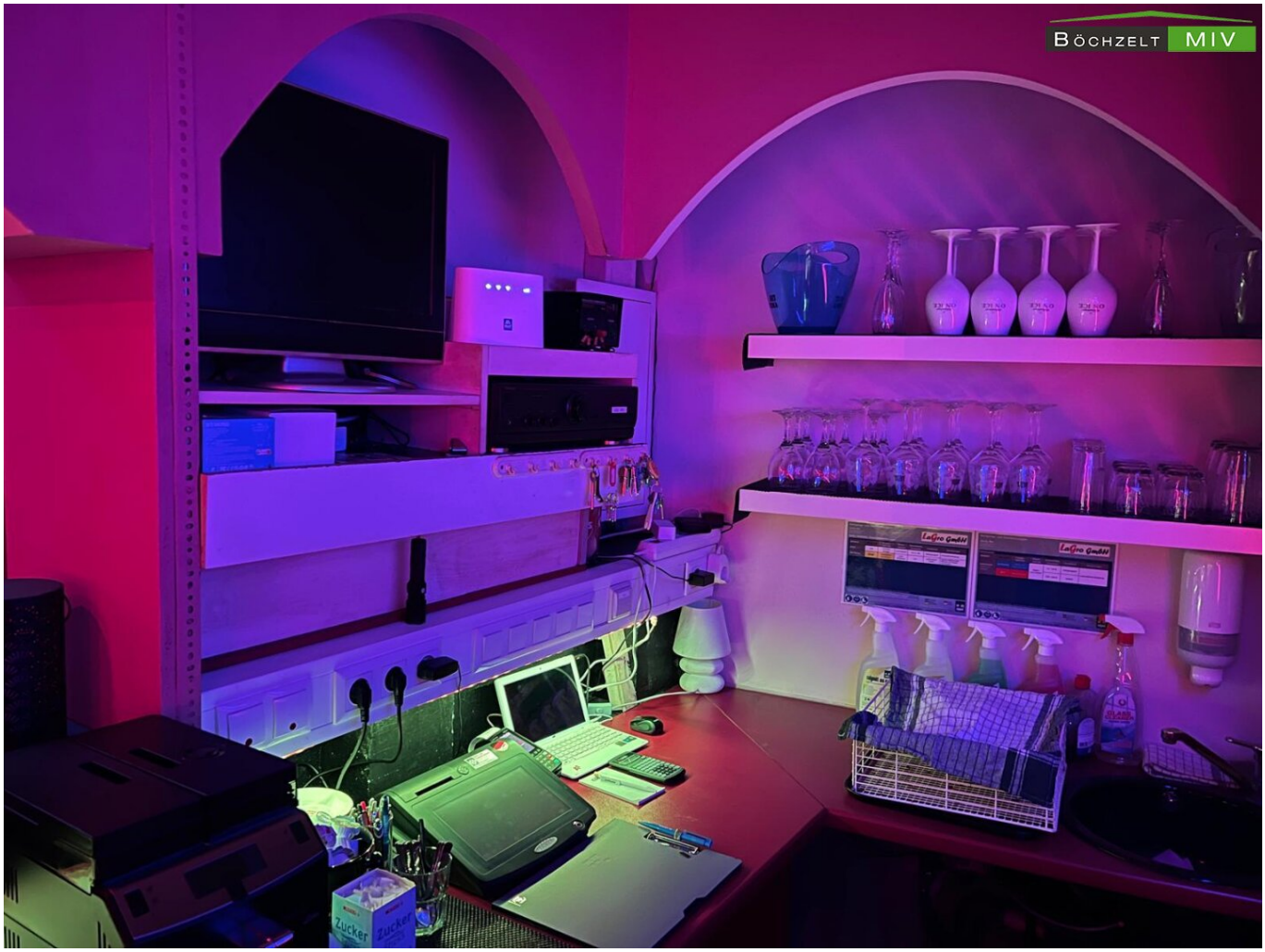


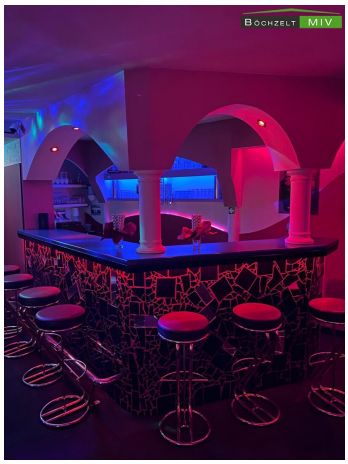


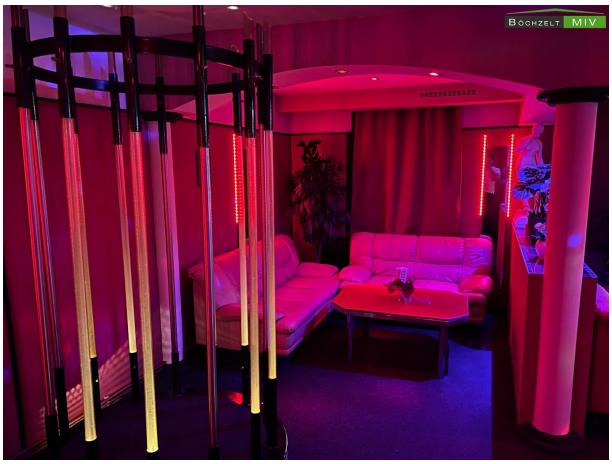




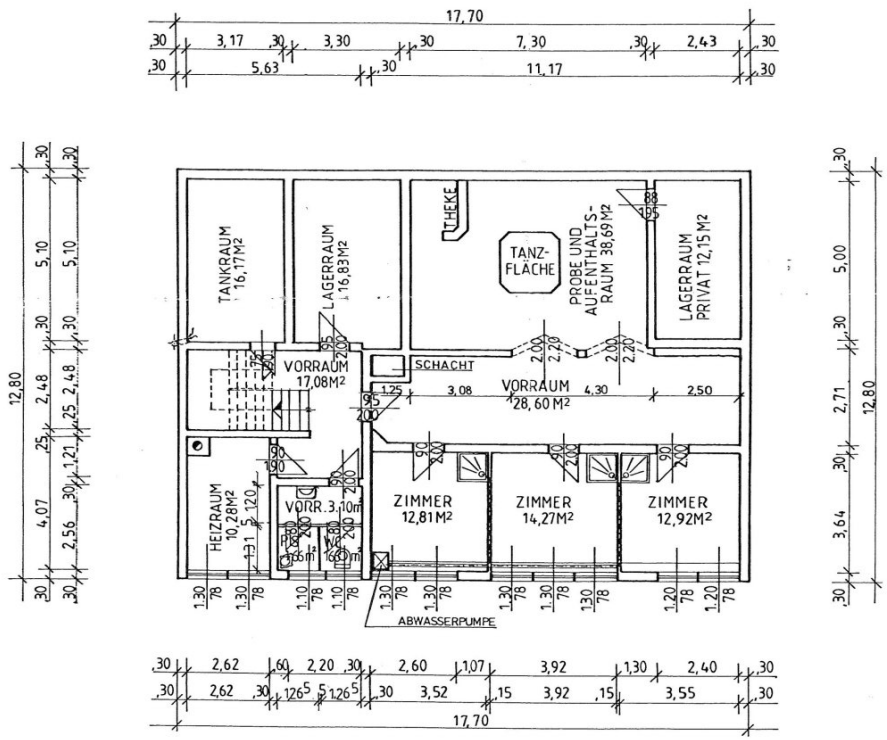



BÖCHZELT MIV
Zucker
Zucker


BÖCHZELT MIV

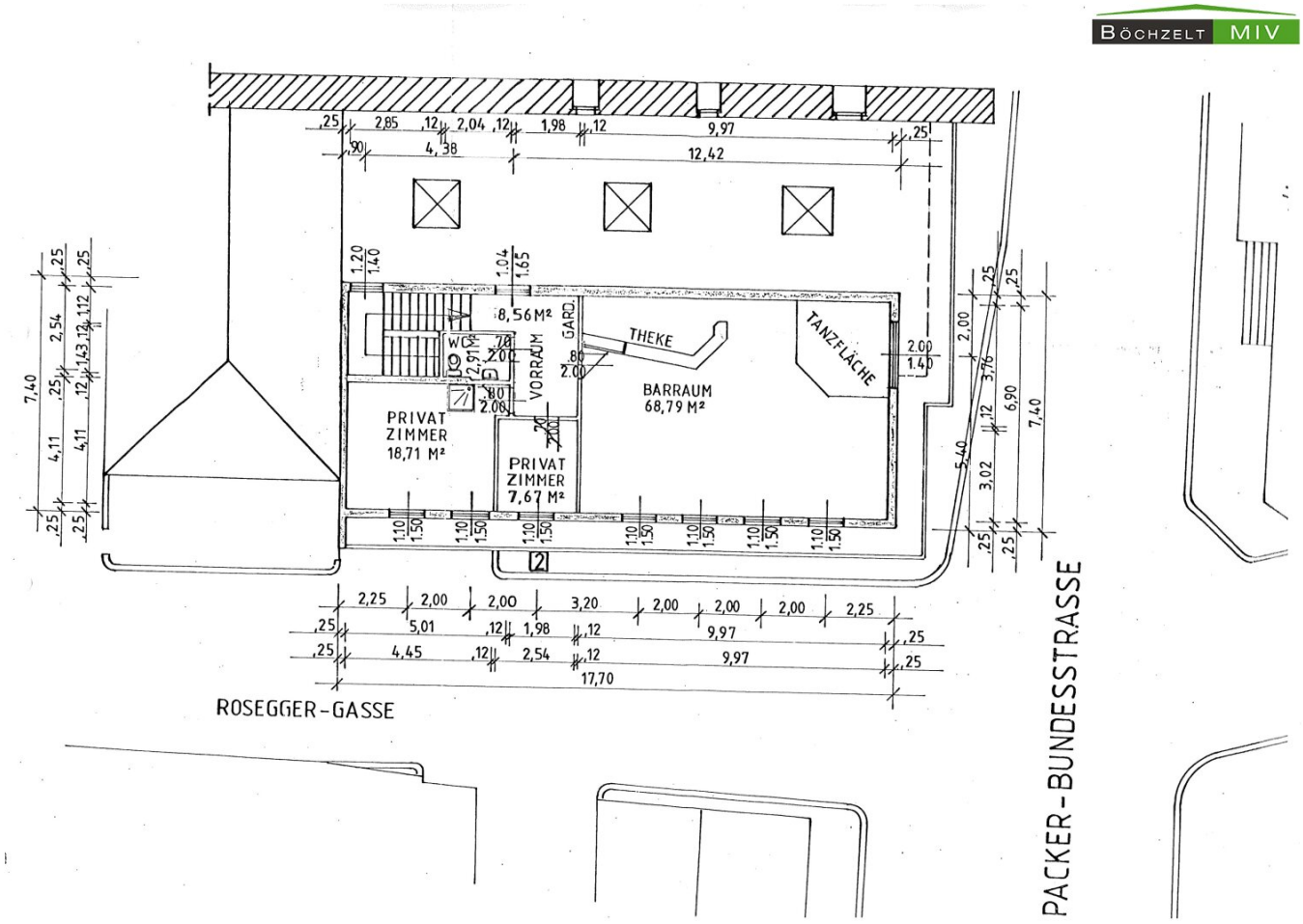

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT
MIV




# Grundriss: M = 1:100

# Untergeschoss Rosegger-Gasse 2


PRIVAT ZIMMER 18,71 M²
PRIVAT ZIMMER 7,67 M²
8,56 M²
WC
VORRAUM
GARD.
THEKE
BARRAUM 68,79 M²
TANZFLÄCHE
ROSEGGER-GASSE
PACKER-BUNDESSTRASSE

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

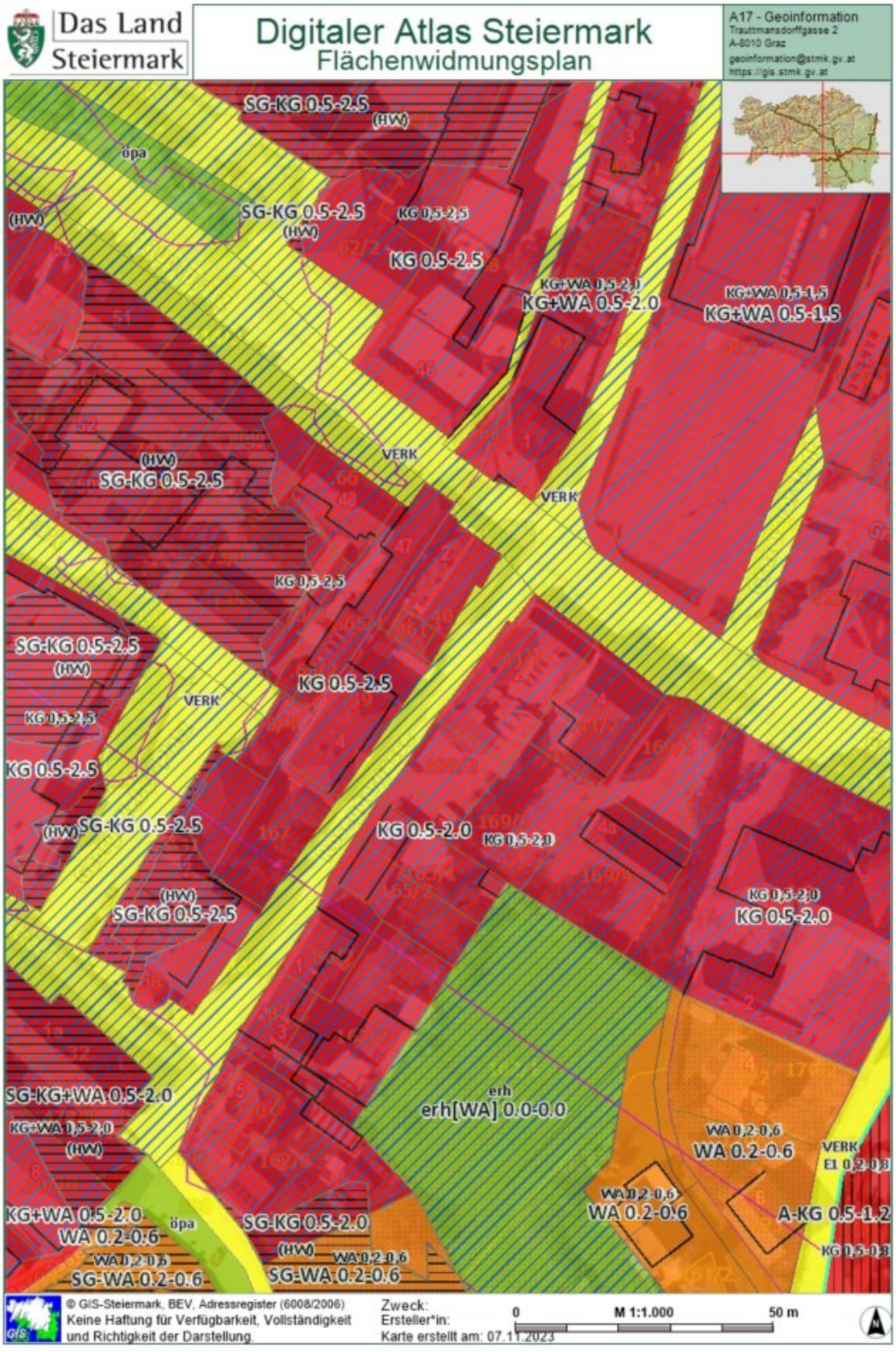



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 07.11.2023

0 M 1:1.000 50 m

BÖCHZELT MIV



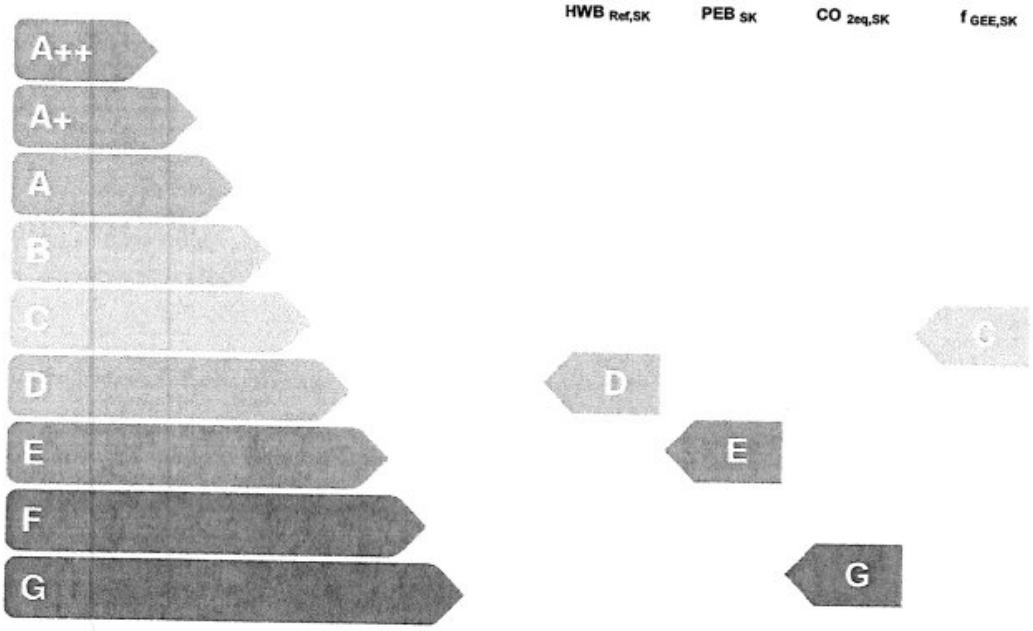
BÖCHZELT MIV

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik — OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BEZEICHNUNG** | Haus Roseggergasse 2 | **Umsetzungsstand** | |
| Gebäude(-teil) | | Baujahr | 1972 |
| Nutzungsprofil | Gaststätten | Letzte Veränderung | 1990 |
| Straße | Roseggergasse 2 | Katastralgemeinde | Voitsberg Vorstadt |
| PLZ/Ort | 8570 Voitsberg | KG-Nr. | 63369 |
| Grundstücksnr. | .40,.361 | Seehöhe | 394 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.

**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.

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

**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).

**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$_2$eq:** 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 Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB Österreichisches Institut für Bautechnik — OIB-Richtlinie 6, Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 707,0 m² | Heiztage | 300 d | **EA-Art:** | |
| Bezugsfläche (BF) | 565,6 m² | Heizgradtage | 3.802 Kd | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Brutto-Volumen ($V_B$) | 2.513,6 m³ | Klimaregion | SSO | Solarthermie | - m² |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 1.326,9 m² | Norm-Außentemperatur | -12,7 °C | Photovoltaik | - kWp |
| Kompaktheit (A/V) | 0,53 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | Stromspeicher | - |
| charakteristische Länge (lc) | 1,89 m | mittlerer U-Wert | 0,63 W/m²K | WW-WB-System (primär) | |
| Teil-BGF | - m² | $LEK_T$ -Wert | 48,49 | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BF | - m² | Bauweise | schwer | RH-WB-System (primär) | |
| Teil-$V_B$ | - m³ | | | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| | | | | Kältebereitstellungs-System | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| | Ergebnisse |
|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,RK}$ = 97,2 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $HWB_{RK}$ = 118,1 kWh/m²a |
| Außeninduzierter Kühlbedarf | $KB^*_{RK}$ = 0,3 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $EEB_{RK}$ = 210,1 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | $f_{GEE,RK}$ = 1,40 |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $Q_{h,Ref,SK}$ = | 81.099 kWh/a | $HWB_{Ref,SK}$ = | 114,7 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $Q_{h,SK}$ = | 98.753 kWh/a | $HWB_{SK}$ = | 139,7 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | $Q_{tw}$ = | 7.226 kWh/a | WWWB = | 10,2 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | $Q_{HEB,SK}$ = | 148.657 kWh/a | $HEB_{SK}$ = | 210,3 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | $e_{AWZ,WW}$ = | 3,73 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | $e_{AWZ,RH}$ = | 1,50 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | $e_{AWZ,H}$ = | 1,68 |
| Betriebsstrombedarf | $Q_{BSB}$ = | 3.670 kWh/a | BSB = | 5,2 kWh/m²a |
| Kühlbedarf | $Q_{KB,SK}$ = | 8.815 kWh/a | $KB_{SK}$ = | 12,5 kWh/m²a |
| Kühlenergiebedarf | $Q_{KEB,SK}$ = | - kWh/a | $KEB_{SK}$ = | - kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Kühlen | | | $e_{AWZ,K}$ = | 0,00 |
| Befeuchtungsenergiebedarf | $Q_{BefEB,SK}$ = | - kWh/a | $BefEB_{SK}$ = | - kWh/m²a |
| Beleuchtungsenergiebedarf | $Q_{BelEB}$ = | 15.328 kWh/a | BelEB = | 21,7 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $Q_{EEB,SK}$ = | 167.655 kWh/a | $EEB_{SK}$ = | 237,1 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | $Q_{PEB,SK}$ = | 210.810 kWh/a | $PEB_{SK}$ = | 298,2 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | $Q_{PEBn.em.,SK}$ = | 197.156 kWh/a | $PEB_{n.em.,SK}$ = | 278,9 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | $Q_{PEBem.,SK}$ = | 13.654 kWh/a | $PEB_{em.,SK}$ = | 19,3 kWh/m²a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | $Q_{CO2eq,SK}$ = | 50.115 kg/a | $CO_{2eq,SK}$ = | 70,9 kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | $f_{GEE,SK}$ = | 1,40 |
| Photovoltaik-Export | $Q_{PVE,SK}$ = | - kWh/a | $PVE_{EXPORT,SK}$ = | - kWh/m²a |

## ERSTELLT

| | | | |
|---|---|---|---|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter<br>Elisabethstraße 52, 8010 Graz |
| Ausstellungsdatum | 03.09.2020 | | |
| Gültigkeitsdatum | 02.09.2030 | Unterschrift | |
| 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.

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **vermietetes Geschäftshaus** im **Ortszentrum** von **Voitsberg**. Das Objekt verfügt über **Keller-, Erd-,** sowie **Obergeschoss**. Die Liegenschaft wird derzeit als Bordell bzw. im Erdgeschoss als Einzelhandelsgeschäftslokal verwendet.

Das Gebäude als solches ist derzeit **vollverpachtet**. Im Erdgeschoss wird aktuell ein Kartenhandel (Spielkarten samt Tauschevents) betrieben. Das Keller-, sowie Obergeschoss wird als Laufhaus bzw. Bortell genutzt und verfügen über einen eigenen Eingang. Im **Kellergeschoss** befinden sich neben diversen **Lagerräumlichkeiten** auch die **Heiz- und Tankräume,** sowie ein Aufenthaltsraum, ein **größerer Raum,** der früher als Tanzfläche genutzt wurde und **3 Zimmer**. Im **Erdgeschoss** befinden sich nebem dem **großen Gastraum** noch WC-Anlagen, ein Abstellraum, der Lüftungsraum, sowie eine **Küche**. Im **Obergeschoss** findest sich ein **großer Barraum**, sowie ein **Zimmer mit Dusche und Badewanne/Whirlpool** wieder.

Für die Fläche im Erdgeschoss wurde seitens der Pächterin ein **Kündigungsverzicht bis 2029** abgegeben, für das als Bordell genutzte Ober- und Kellergeschoss wurde ein befristeter **Pachtvertrag bis 2029** abgeschlossen. Die **monatlichen Gesamtnettomieteinnahmen** belaufen sich derzeit auf **2.650,00 €**, das entspricht einer **Jahresnettomiete** in Höhe von **31.800,00 €** und damit einer **Rendite** von **7,97%**! Die jeweiligen Pachtverträge können auf Anfrage gerne übermittelt werden.

In den vergangenen Monaten wurden die ehemals leerstehenden Flächen wieder einer Nutzung zugeführt und adaptiert. Auch die Fassade der Liegenschaft wurde neu gestrichen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Liegenschaft im **Kerngebiet** liegt, ließen sich nach Auslaufen der Pachtverhältnisse auch **andere Nutzungen** realisieren wie bspw. **Büros**, **Wohnungen** im Obergeschoss, **Geschäfts**- oder **Verkaufsflächen** etc.

**Eckdaten:**

- Alleineigentum
- 330 m² Grundstücksfläche
- knapp 487 m² Nutzfläche inkl. Keller
- gute Frequenz im Voitsberger Stadtzentrum

- Lüftungsanlage im Erdgeschoss vorhanden
- Kaufpreis 399.900 €
- Jahresnettomiete: 31.800,00 €
- Rendite: 7,97%

*Haben wir Ihr Interesse an dieser Liegenschaft geweckt? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weikl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at für nähere Informationen.*

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
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m

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

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap