

# Generalsaniertes Laufhaus mit 13 Zimmer an der B70 nahe Voitsberg zur Pacht



**Objektnummer: 6349/1199**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köppling
Art:	Gastgewerbe - weitere Beherbergungsbetriebe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8565 Köppling
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	523,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13
Bäder:	13
WC:	15
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	181,91 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 85,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaltmiete (netto)	4.100,00 €
Kaltmiete	4.450,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,84 €
Betriebskosten:	350,00 €
USt.:	890,00 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Betriebskosten, exkl. Strom und Heizung.

### Provisionsangabe:

10.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







BÖCHZELT MIV

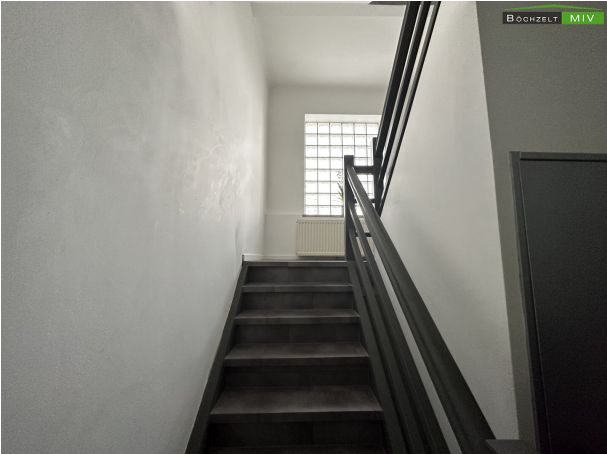


BÖCHZELT MIV



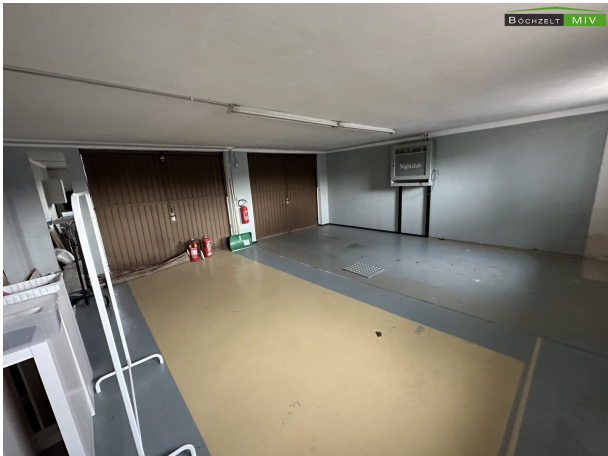
BÖCHZELT MIV







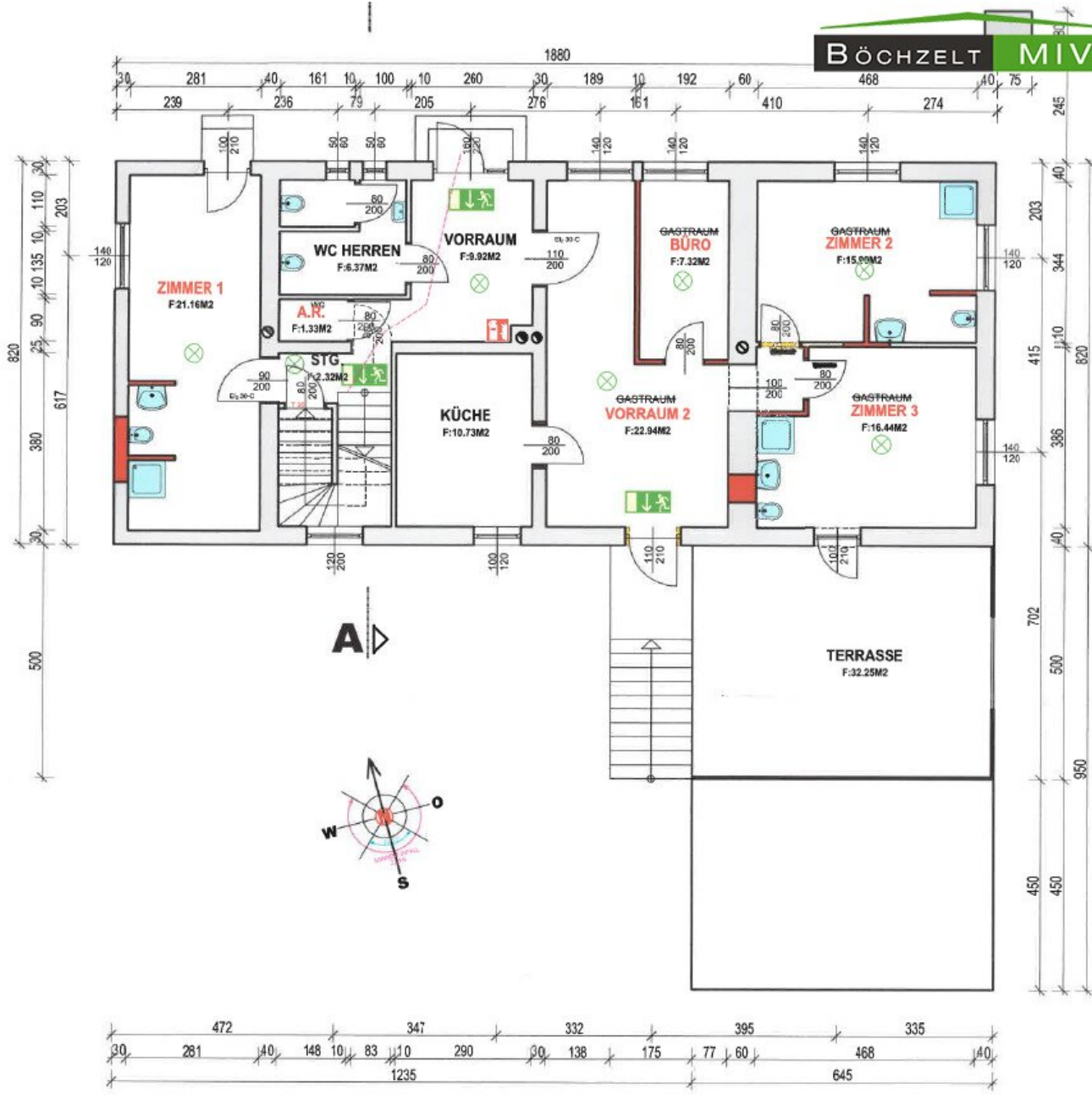


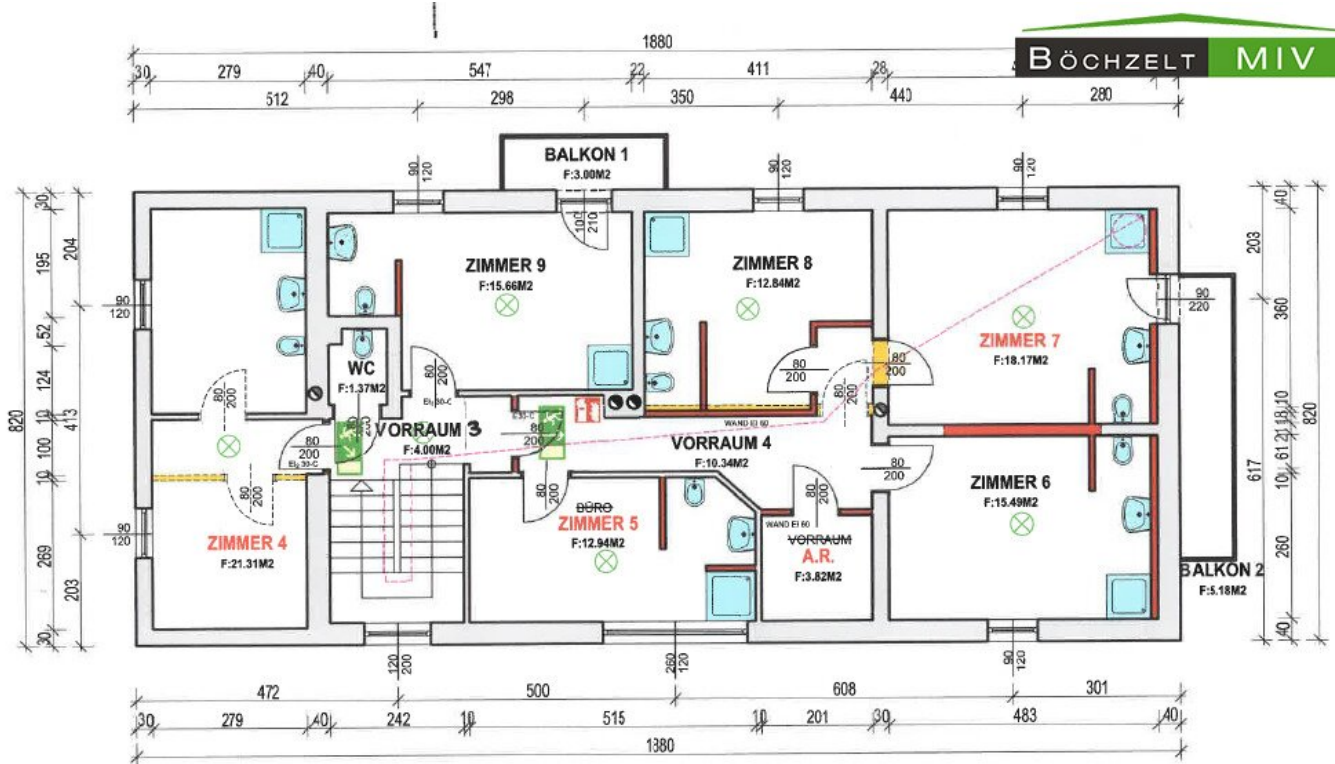




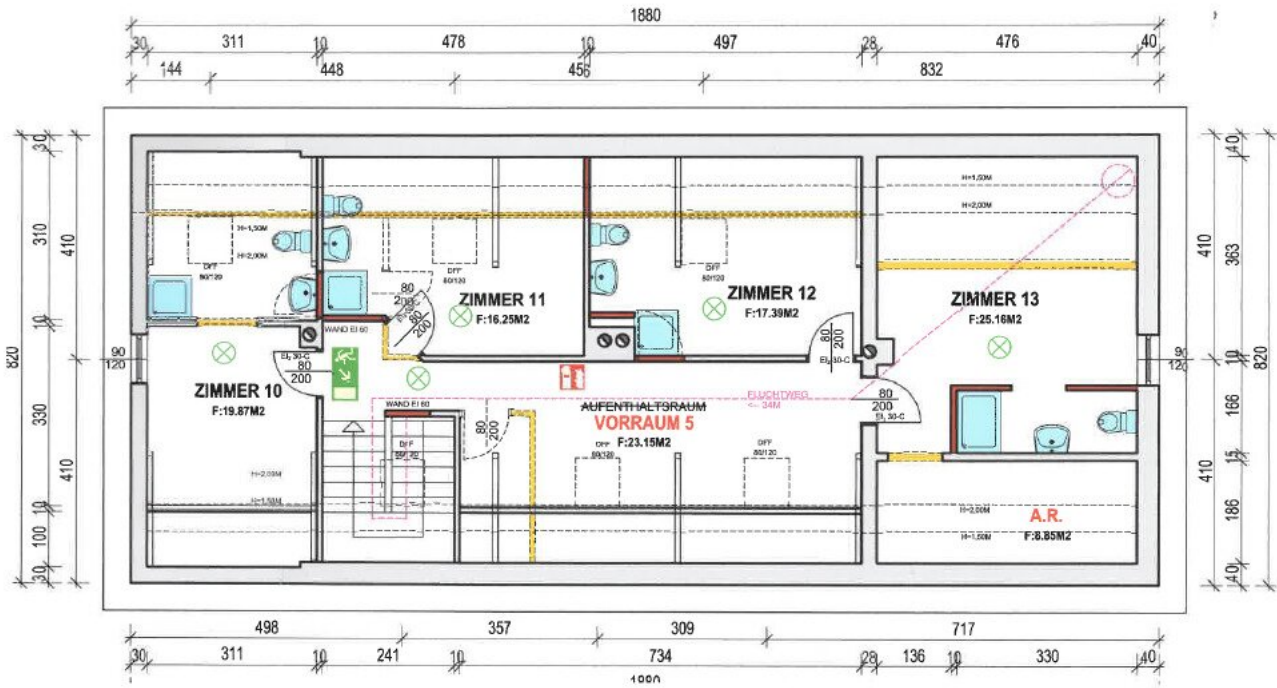








# OBERGESCHOSS





# BERECHNUNGSBLATT Plan Nr. 1004/1 BÖCHZELT MIV

## 1.) Bebaute Fläche (BBF):

Bestand:  $18,8 \times 8,2 + 9,5 \times 6,45 = 215,44 \text{ m}^2$

**Gesamt: 215,44 m<sup>2</sup>**

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

KG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 + 9,5 \times 6,45 = 215,44 \text{ m}^2$

EG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 = 154,16 \text{ m}^2$

OG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 = 154,16 \text{ m}^2$

DG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 = 154,16 \text{ m}^2$

**Gesamt: 677,92 m<sup>2</sup>**

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

KG.: Bestand:  $18,7 \times 8 + 9,6 \times 6,45 = 211,52 \text{ m}^2$

EG.: Bestand:  $18,7 \times 8 = 149,60 \text{ m}^2$

OG.: Bestand:  $18,7 \times 8 = 149,60 \text{ m}^2$

DG.: Bestand:  $18,7 \times 6,3 = 117,81 \text{ m}^2$

**Gesamt: 628,53 m<sup>2</sup>**

## 4.) Nutzflächen (NF):

KG.: Keller 1:  $7,6 \times 2,79 = 21,20 \text{ m}^2$

Keller 2:  $3,45 \times 5,42 = 18,70 \text{ m}^2$

Keller 3:  $5,42 \times 3,9 = 21,14 \text{ m}^2$

Lageraum 1:  $3,9 \times 7,4 = 19,17 \text{ m}^2$

Heizraum 1:  $4,69 \times 4,49 = 21,06 \text{ m}^2$

Heizraum 2:  $2,66 \times 2,26 = 6,01 \text{ m}^2$

Tankraum:  $2,66 \times 2,18 = 20,78 \text{ m}^2$

Lageraum 2:  $3 \times 5,95 = 17,85 \text{ m}^2$

Garage:  $5,95 \times 6,05 = 36,00 \text{ m}^2$

**Gesamt KG: 181,91 m<sup>2</sup>**

EG.: Zimmer 1:  $2,81 \times 7,6 - 1 \times 0,1 - 1 \times 0,1 = 21,16 \text{ m}^2$

WC Herren:  $2,6 \times 2,55 - 1,2 \times 0,1 - 1,61 \times 0,1 = 6,37 \text{ m}^2$

Abstellraum:  $1,48 \times 0,9 = 1,33 \text{ m}^2$

Vorraum 1:  $2,6 \times 3,45 + 1,23 \times 0,9 - 0,46 \times 0,35 = 9,92 \text{ m}^2$

Vorraum 2:  $3,91 \times 7,4 - 3,92 \times 2,02 + 1,6 \times 1 + 0,38 \times 1 = 22,94 \text{ m}^2$

Küche:  $3,7 \times 2,9 = 10,73 \text{ m}^2$

Büro:  $3,82 \times 1,92 = 7,32 \text{ m}^2$

Zimmer 2:  $4,68 \times 3,44 - 1 \times 0,1 - 1 \times 0,1 = 15,90 \text{ m}^2$

Zimmer 3:  $3,86 \times 4,68 - 1,1 \times 1,48 = 16,44 \text{ m}^2$

Stiegenhaus:  $1,07 \times 1,26 + 0,84 \times 1,15 = 2,32 \text{ m}^2$

**Gesamt EG: 114,43 m<sup>2</sup>**

# BERECHNUNGSBLATT

PlanNr.:

100114

BÖCHZELT

MIV

OG.: Zimmer 4:	$2,79 \times 7,6 - 2,79 \times 0,1 + 1 \times 0,3 + 0,1 \times 0,8$	=	21,31 m <sup>2</sup>
WC:	$1,37 \times 1,05 - 0,28 \times 0,24$	=	1,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 5:	$5,15 \times 2,6 - 0,72 \times 0,64 / 2 - 1,3 \times 0,1 - 0,9 \times 0,1$	=	12,94 m <sup>2</sup>
Vorraum 3:	$1,11 \times 1,27 + 1,20 \times 1,23 + 0,83 \times 0,05 + 1,39 \times 0,77$	=	4,00 m <sup>2</sup>
Vorraum 4:	$1,39 \times 1,56 + 1 \times 2,04 + 1,6 \times 1,02 + 2,79 \times 1,7 - 0,78 \times 0,72$	=	10,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	$2,01 \times 1,9$	=	3,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 6:	$3,31 \times 4,71 - 1 \times 0,1$	=	15,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 7:	$3,88 \times 4,71 - 1 \times 0,1$	=	18,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 8:	$3,6 \times 4,11 - 1,6 \times 1,12 - 1,6 \times 0,1$	=	12,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 9:	$3,21 \times 5,47 - 1,32 \times 1,36 - 1 \times 0,1$	=	15,66 m <sup>2</sup>

Gesamt OG: **115,94 m<sup>2</sup>**

DG.: Zimmer 10:	$3,11 \times 3,3 - 0,31 \times 0,38 + 3,1 \times 3,11 - 0,3 \times 0,1 + 1,1 \times 0,1$	=	19,87 m <sup>2</sup>
Vorraum 5:	$2,67 \times 7,34 + 0,19 \times 1,145 + 0,9 \times 2,51 + 0,73 \times 1,83 - 0,73 \times 0,73 / 2$	=	23,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 11:	$4,78 \times 2,9 + 3,63 \times 0,73 - 0,73 \times 0,73 / 2$	=	16,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 12:	$3,63 \times 4,97 - 0,8 \times 0,82$	=	17,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 13:	$5,39 \times 4,76 - 0,3 \times 0,46 - 3,54 \times 0,1$	=	25,16 m <sup>2</sup>
Vorraum 5:	$1,86 \times 4,76$	=	8,85 m <sup>2</sup>

Gesamt DG: **110,67 m<sup>2</sup>**

Gesamt: **523 m<sup>2</sup>**

5.) Bauplatzfläche (BPF):

317/2	764 m <sup>2</sup>	=	<b>764 m<sup>2</sup></b>
-------	--------------------	---	--------------------------

6.) Bebauungsgrad (BBG):

- Bebaute Fläche

Bestand:	215,44	= 215,44	/764	<b>0,28</b>
----------	--------	----------	------	-------------

7.) Bebauungsdichte (BBD):

- Bruttogeschoßfläche - lt. Bebauungsdichteverordnung (30 cm Wandstärke)

Bestand:	211,52+149,6+149,6+117,81	= 628,53	/764	<b>0,82</b>
----------	---------------------------	----------	------	-------------

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

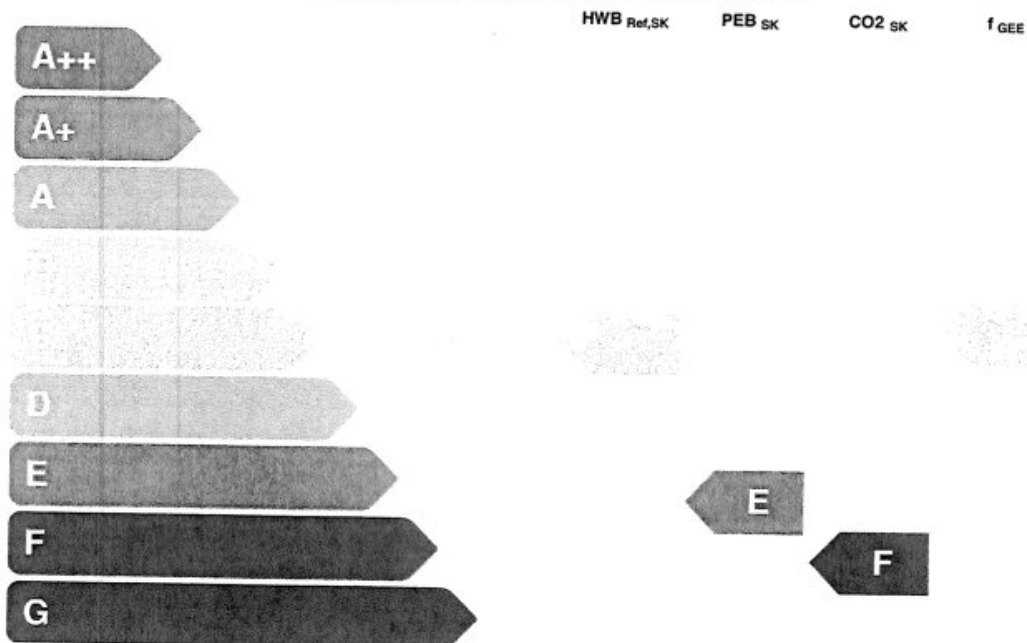
BÖCHZELT MIV

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	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<sub>Ref</sub>:** 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.

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

**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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

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

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** ÖSTERREICHSCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	380 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,74 m	mittlerer U-Wert	0,47 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	304 m <sup>2</sup>	Heiztage	237 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	37,4
Brutto-Volumen	1.227 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3592 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	706 m <sup>2</sup>	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 <sub>Ref,RK</sub>	67,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	k.A.	KB <sup>*</sup> <sub>RK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	211,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,19
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	27.627 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	72,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	32.653 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	85,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	2.429 kWh/a	WWWB	6,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	55.407 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	145,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,58
Kühlbedarf	8.371 kWh/a	KB <sub>SK</sub>	22,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf		KEB <sub>SK</sub>	
Energieaufwandszahl Kühlen		e <sub>AWZ,K</sub>	
Befeuchtungsenergiebedarf		BefEB <sub>SK</sub>	
Beleuchtungsenergiebedarf	10.305 kWh/a	BelEB	27,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Betriebsstrombedarf	18.738 kWh/a	BSB	49,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	84.450 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	222,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	124.417 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	327,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	106.593 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	280,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	17.825 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	46,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	25.207 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	66,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,19
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter
Ausstellungsdatum	09.06.2020		Elisabethstraße 52
Gültigkeitsdatum	08.06.2030		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

Zur Vermietung gelangt ein **erst vor wenigen Jahren generalsaniertes Laufhaus** mit **13 Zimmern**, das sich durch seine **Top-Frequenzlage** direkt an der B70 und seinen **ausgezeichneten Erhaltungszustand** auszeichnet. Das Objekt wurde im Jahr **2020** umfassend saniert und präsentiert sich heute als modern ausgestattete, schlüsselfertige **Gewerbeimmobilie** für das Laufhausgewerbe.

Das Laufhaus ist derzeit **leerstehend** und kann daher kurzfristig übernommen werden. Durch die vollständige Möblierung der Zimmer und Gemeinschaftsräume ist ein **sofortiger Betriebsstart** für den künftigen Pächter möglich. Die Kombination aus moderner Technik, zeitgemäßer Ausstattung und einem durchdachten Sicherheitskonzept macht dieses Objekt zu einer **besonders attraktiven Adresse** für Betreiber im Bereich Laufhaus, Zimmervermietung oder ähnlicher Nutzungskonzepte.

### Geschossweise Beschreibung:

Das Gebäude gliedert sich in **Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss** und bietet auf insgesamt rund **523 m<sup>2</sup> Nutzfläche** eine klar strukturierte Raumaufteilung.

Im **Kellergeschoss** befinden sich neben mehreren **Lagerräumen** die **Heiz- und Tankräume** sowie eine **großzügige Doppelgarage**. Das Untergeschoss wurde im Zuge der Sanierung nur teilweise adaptiert und bietet daher noch **zusätzliches Entwicklungspotential**, etwa für erweiterte Lagerflächen, Personalräume oder weitere Technikbereiche.

Das **Erdgeschoss** bildet den zentralen Empfangs- und Administrationsbereich des Laufhauses. Hier befinden sich ein **einladender Empfangsbereich, allgemeine WC-Anlagen, ein Abstellraum, eine möblierte Gemeinschaftsküche bzw. Aufenthaltsraum, ein Büro** sowie **3 Zimmer**. Die Zimmer sind jeweils mit **Dusche und WC** ausgestattet und entsprechen dem modernen Gesamtstandard des Hauses. Vom Erdgeschoss aus gelangt man auf die großzügige **Terrasse mit rund 61,28 m<sup>2</sup>**, die sich ideal als **Gastterrasse oder Raucherbereich** nutzen lässt und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet.

Das **1. Obergeschoss** umfasst **6 weitere Zimmer**, ebenfalls jeweils mit **eigenen Sanitärbereichen**. Die Zimmer wurden hinsichtlich Grundriss und Ausstattung auf einen effizienten Betrieb optimiert und ermöglichen eine übersichtliche Organisation und Nutzung.

Im **Dachgeschoss** liegen die letzten **4 Zimmer**, wiederum mit **Dusche und WC**. Ein kleiner **Balkon mit etwa 3 m<sup>2</sup>** sorgt für zusätzlichen Außenraum und bietet einen Blick in Richtung Süden bzw. ins Umland.

Sowohl **straßenseitig** als auch im **Hinterhof** stehen ausreichend **Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden** zur Verfügung. Zusätzlich sorgt die **Doppelgarage** im Kellergeschoss für geschützte Parkmöglichkeiten, etwa für Betreiberfahrzeuge.

### **Technische Beschreibung:**

Der Zustand des Gebäudes ist als **sehr gut** zu bezeichnen. Im Rahmen der Generalsanierung **2020** wurden **sämtliche relevanten technischen Systeme** erneuert oder auf den neuesten Stand gebracht. Dazu zählen insbesondere die **Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen (HKLS)** sowie die komplette **Elektroinstallation**.

Es wurden eine **Fluchtwegsbeleuchtung** und eine **Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)** installiert, wodurch ein hohes Sicherheitsniveau gewährleistet ist. Alle Zimmer verfügen über **neue Brandschutztüren**, die den entsprechenden Vorgaben Rechnung tragen. Darüber hinaus wurden **Leitungen für Klimaanlage** bereits vorinstalliert, sodass eine spätere Nachrüstung von Klimageräten mit überschaubarem Aufwand möglich ist.

Das gesamte Gebäude ist mit **Überwachungskameras** ausgestattet und verfügt über **WLAN-Router** sowie eine **IT-Verkabelung (Cat 6)**. Die Zimmer sind mit einer **Lichtanlage** versehen, welche die **Belegung der Zimmer im Vorraum** anzeigt. Zusätzlich ist bei den Betten ein **Notfallknopf** installiert, der direkt mit dem Büro im Erdgeschoss verbunden ist und so ein zusätzliches Sicherheits- und Serviceelement darstellt.

In den Zimmern und Sanitärräumen wurden **moderne Fliesen** und **hochwertige Kunststoffböden** verlegt. Die **Badezimmer** sind zeitgemäß ausgestattet, verfügen über **Duschen, WCs** und teilweise **Fenster** und entsprechen damit den Anforderungen an eine moderne, leicht zu reinigende und optisch ansprechende Ausstattung. Die **Fenster** sind offenbar und **doppel- bzw. mehrfach verglast**, was sowohl energetische als auch akustische Vorteile mit sich bringt.

Beheizt wird das Objekt über eine **Zentralheizung mit Öl-Befeuerung**.

Die **Beleuchtung** erfolgt mittels Deckenleuchten. In den Gemeinschaftsbereichen steht eine **Einbauküche/Teeküche** zur Verfügung, die als Aufenthalts- und Versorgungsbereich für Mitarbeiter und gegebenenfalls Gäste genutzt werden kann. Die große Terrasse fungiert zusätzlich als **Gastterrasse** und erweitert das Angebot um attraktive Außenflächen.

### **Rechtliche Beschreibung und Mietkonditionen:**

Das Objekt wird als **Gewerbeimmobilie im Gastgewerbe** (Laufhaus) zur **Miete/Pacht** angeboten und ist **sofort beziehbar**. Die **Nettomiete** beträgt **4.100,00 € pro Monat** und inkludiert die Nutzung des vorhandenen Mobiliars. Hinzu kommen **Betriebskosten** in Höhe von derzeit **350,00 € netto pro Monat** Zuzüglich **20 % Umsatzsteuer** ergibt sich eine **monatliche Gesamtbelastung von 5.340,00 €**, wobei **Strom und Heizung separat nach Verbrauch** abzurechnen sind.

## **Abschließende Bemerkungen und Zusammenfassung:**

Dieses generalsanierte Laufhaus verbindet eine **außerordentlich starke Frequenzlage** an der B70 mit einem **modernen, technisch hochwertigen Innenausbau** und einer **schlüsselfertigen Vollmöblierung**. Die durchdachte Raumaufteilung über vier Geschosse, die zeitgemäßen Sicherheits- und Kommunikationssysteme sowie die großzügigen Außenflächen mit Terrasse und zahlreichen Stellplätzen schaffen hervorragende Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb.

Da das Objekt derzeit **leersteht**, kann ein neuer Betreiber den **Betrieb kurzfristig aufnehmen** und seine individuellen Vorstellungen hinsichtlich Marketing, Personal und Angebot direkt umsetzen. Die hohe Sichtbarkeit, die gute Erreichbarkeit und die Nähe zu Voitsberg, Lieboch, Seiersberg und Graz machen diese Liegenschaft zu einem **sehr interessanten Standort für Laufhausbetreiber** oder andere, vergleichbare gewerbliche Nutzungskonzepte.

## **Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- **Ca. 960 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** in stark frequentierter Lage direkt an der B70
- **Ca. 523 m<sup>2</sup> Nutzfläche** auf **KG - EG - 1. OG - DG**
- **13 Zimmer** mit **eigenen Sanitärbereichen** (insgesamt **13 Bäder, 15 WCs**)
- **Große Terrasse** mit ca. **61,28 m<sup>2</sup>** sowie **Balkon** mit ca. **3 m<sup>2</sup>**
- **Vollunterkellert** mit **Lagerräumen, Heiz- und Tankräumen** und **Doppelgarage**
- **Generalsanierung 2020** - innen umfassend erneuert und vollrenoviert
- **Fluchtwegsbeleuchtung** und **RWA-Anlage** für erhöhte Sicherheit
- **Brandschutztüren** in sämtlichen Zimmern
- **Vorbereitung für Klimaanlage** in den Zimmern

- **Videoüberwachung, Sicherheitskameras, WLAN und IT-Verkabelung (Cat 6)**
- **Lichtsignal- und Notrufsystem** in den Zimmern (Belegungsanzeige, Notfallknopf)
- **Zentralheizung (Öl)**, moderne **Fliesen- und Kunststoffböden**, zeitgemäße Badezimmer
- **Einbauküche/Teeküche** im Gemeinschaftsbereich, möblierte Aufenthaltsräume
- **Vollmöbliertes Laufhaus** - sofort betriebsbereit
- **Zahlreiche Stellplätze** straßenseitig und im Hof, plus **Doppelgarage**
- **Monatliche Nettomiete 4.100,00 €** inkl. Möbel, zzgl. **BK 350,00 €** zzgl. 20 % USt
- **Monatliche Gesamtbelastung 5.340,00 €** inkl. BK und USt, exkl. Strom und Heizung
- **Kautions 3 Bruttomonatsmieten, Provision 10.680,00 € inkl. 20 % USt**
- **Sehr gute Lagebewertung**, schnelle Erreichbarkeit von Voitsberg, Lieboch, Seiersberg und Graz

*Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung und vereinbaren Sie einen Termin. Gerne steht Ihnen Herr Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 für Rückfragen und Terminvereinbarungen 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 <6.750m

### **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