

**EINMALIGE GELEGENHEIT: Lukratives Zinshaus mit
hervorragender Rendite! ZUKUNFTSSICHERES
INVESTMENT! Perfekte Wohngegend in Weizer Innenstadt!
SCHNELL SEIN - jetzt zugreifen!**



Objektnummer: 264766

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lederergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8160 Weiz
Baujahr:	1864
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	824,24 m ²
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.759,20 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis € 1.450.000,- netto zzgl. anteiliger UST

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

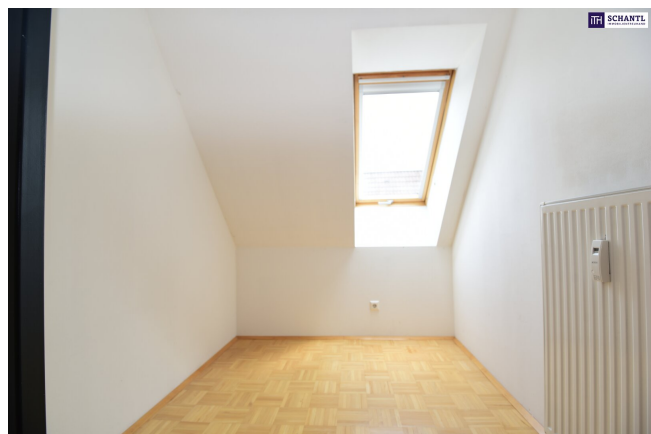


Laura Jagerhofer, BA, MA

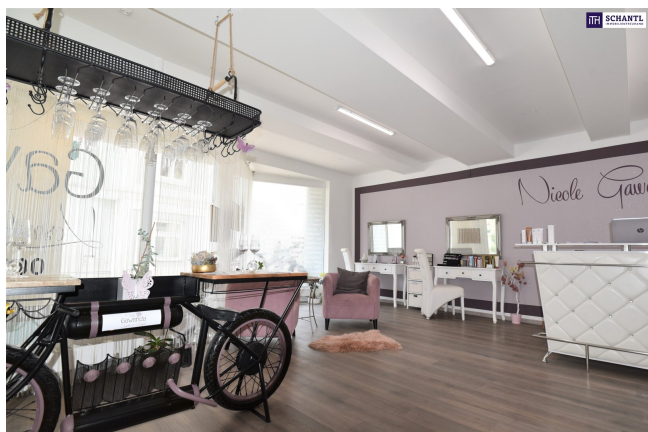
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a







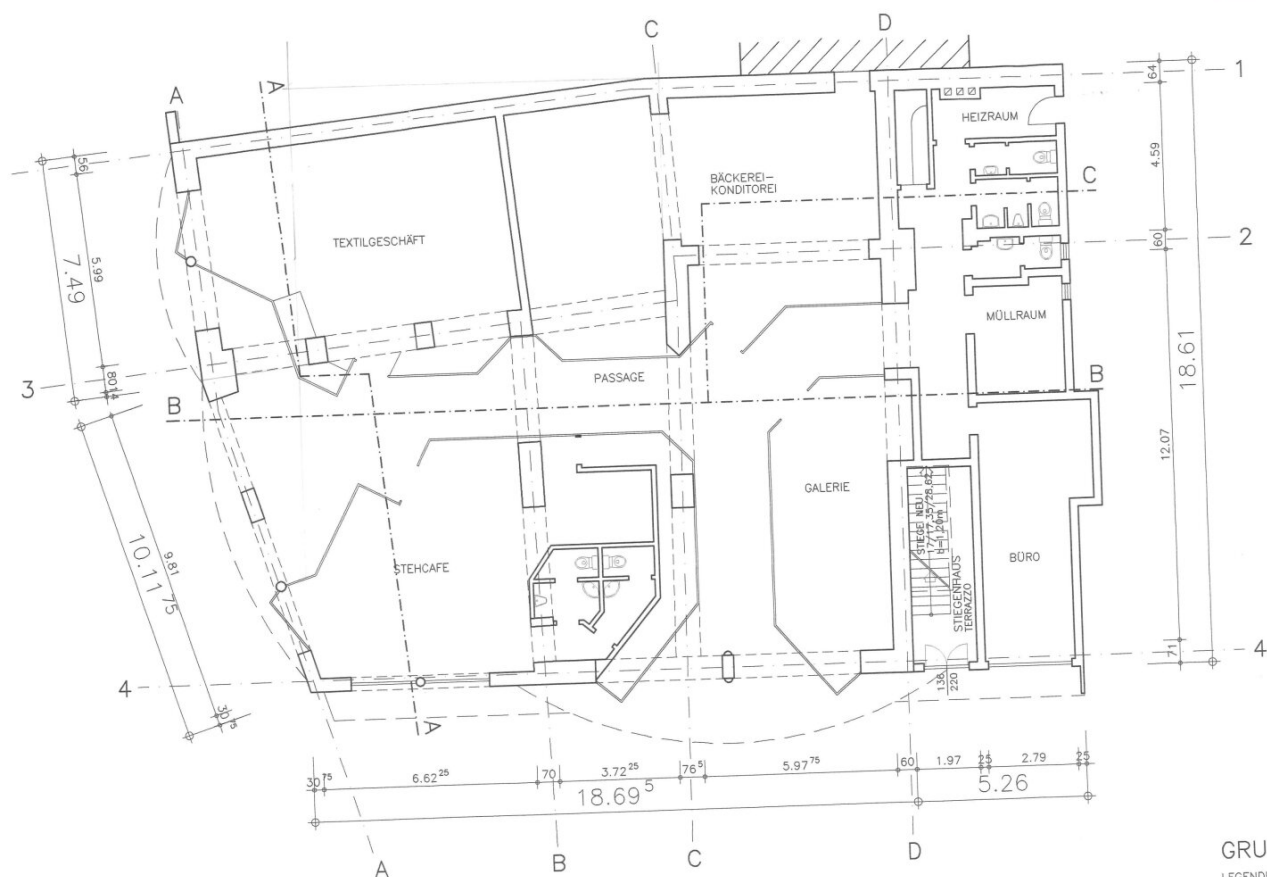












GRUNDRISS

LEGENDE
☐ BESTAND

Objektbeschreibung

**EINMALIGE GELEGENHEIT: Lukratives Zinshaus mit hervorragender Rendite!
ZUKUNFTSSICHERES INVESTMENT! Perfekte Wohngegend in Weizer Innenstadt!
SCHNELL SEIN - jetzt zugreifen!**

Dieses lukrative Zinshaus in bester Innenstadtlage von Weiz, bietet eine einzigartige Investitionsmöglichkeit für erfahrene Investoren, die eine stabile Rendite und langfristige Mieterträge suchen. Für Investoren bietet dieses Zinshaus eine sichere und renditestarke Anlage. Die langjährigen Mieter in den Gewerbeflächen und Wohnungen garantieren stabile Mieteinnahmen.

Das Zinshaus umfasst insgesamt 5 Gewerbeflächen, die derzeit (bis auf eine Gewerbefläche von 24 m²) vollständig vermietet sind. Zu den Hauptmietern gehört ein langjähriges und gut etabliertes Gastronomielokal mit einem charmanten Gastgarten, das bei den Einheimischen und Besuchern gleichermaßen beliebt ist. Ein Nagelstudio, ein Kosmetikstudio mit einer Energetikerin sowie ein Einzelhandelsgeschäft vervollständigen das Gewerbeflächenangebot. Diese etablierten Mieter bieten langfristige Sicherheit und tragen zur Stabilität der Mieteinnahmen bei. **Unschlagbare Rendite bei Vollvermietung 5,5 %.**

Die gesamte Nutzfläche beträgt circa 824 m² und lässt sich wie folgt aufteilen:

ERDGESCHOSS - GEWERBE:

- Top 1 - vermietet
- Top 2 - vermietet
- Top 3 - vermietet
- Top 4 - vermietet
- Top 5 - vermietet (ab. 01.01.24 im Leerstand)

1.OBERGESCHOSS - WOHNEN:

- Top 14 - vermietet
- Top 15 - vermietet
- Top 16 - vermietet
- Top 17 - vermietet
- Top 18 - vermietet

2. OBERGESCHOSS - WOHNEN:

- Top 21 - vermietet
- Top 22 - aktuell im Leerstand (75,33 m²)
- Top 23 - vermietet
- Top 24 - vermietet

Die Wohnungen bieten eine attraktive Mischung aus unterschiedlichen Größen (47-85 m²) und Grundrissen, um den Bedürfnissen verschiedener Mieter gerecht zu werden. Die langjährigen Mieter in den Wohnungen sorgen für eine kontinuierliche Mieteinnahme und eine niedrige Fluktuationsrate.

Die Lage des Zinshauses in der Lederergasse ist unschlagbar. Es befindet sich im Herzen von Weiz und profitiert von der hervorragenden Infrastruktur und der starken Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnraum in dieser attraktiven Stadt.

HIGHLIGHTS:

- **Attraktive Investitionsmöglichkeit** in eine boomende Stadt
- alle 9 Wohnungen wurden 2001 **per umfassender Sanierung** generalsaniert
- 2 der 9 Wohnungen **wurden erst kürzlich im Jahr 2022** neu saniert (Top 17 und Top 23)
- **stabile Mieteinnahmen** durch langjährige Mieter in den Gewerbeflächen und Wohnungen
- **langjähriges**, gut gehendes Gastronomielokal **mit tollem Gastgarten als Hauptmieter**
- **Top Innenstadtlage** mit **hoher Sichtbarkeit** und guter Erreichbarkeit
- attraktive Gewerbeflächen **mit Passage im Erdgeschoss**
- Umstellung der **Zentralheizung zu Fernwärme** möglich
- weiters **Ausbaupotential VORHANDEN**
- ca. weitere **587m² Nutzfläche** möglich (KG 0,5 - 2,5)
- **Zukunftssicheres Investment**
- **Top Kaufpreis**

FACTS:

- Grundstücksfläche: 763 m²
- 6 Parkplätze im Eigentum (aktuell für Gewerbeflächen)
- **Nutzfläche gesamt: ca. 824 m²**
 - davon 1/3 Gewerbeflächen
 - davon 2/3 Wohnflächen
- **nahezu vollvermietet:** 13 von 14 Einheiten vermietet
- **aktuelle Mieteinnahmen p. M.: € 5.936,25 + 128,96 PP + 76,33 Möbel**
- **aktuelle Mieteinnahmen gesamt p. M.: € 6.141,- p. M.**
- **aktuelle Rendite: 5,1 %**
- **Mieteinnahmen bei Vollvermietung: € 6.630,- p. M.**
- **Unschlagbare Rendite bei Vollvermietung 5,5 %**

Insgesamt bietet Ihnen diese Immobilie eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit. Die erstklassige Lage, die gute Erreichbarkeit, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die bereits attraktive Rendite von ca. 5,1 % - erweiterbar auf 5,5 % bei Vollvermietung (+ zusätzlich weiteres Ausbaupotential!) - machen dieses Zinshausangebot zu einer lukrativen Möglichkeit für Investoren, welche in eine aufstrebende Region Österreichs investieren möchten.

Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnraum in Weiz stellt sicher, dass das Zinshaus langfristig eine gute Investition bleibt.

Kaufpreis: € 1.450.000,- + anteiliger UST (Asset Deal)

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse weitere Unterlagen wie die Zinsliste, Mietverträge sowie diverse Abrechnungen zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu nutzen und in diese lukrative Zinshaus zu besichtigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses exklusive Investmentobjekt persönlich präsentieren zu dürfen.

www.schantl-ith.at

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap