Zinshaus / Renditehaus "Büro-Wohn-Geschäftsgebäude mit großer, TOP ausgestatteten Maisonettenwohnung!



Objektnummer: 10915

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1912
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	539,37 m²
Balkone:	2
Keller:	72,70 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

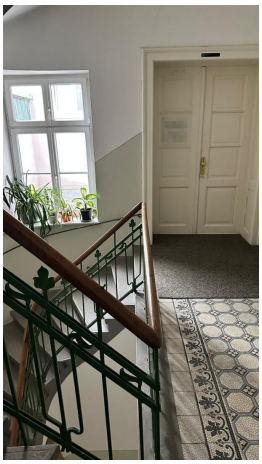
T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

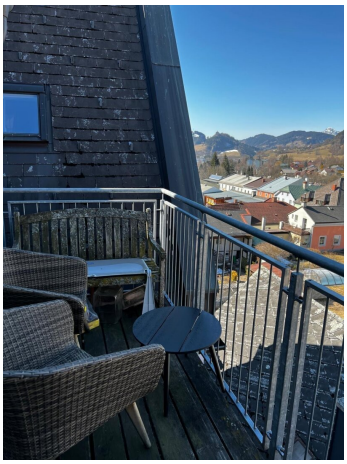




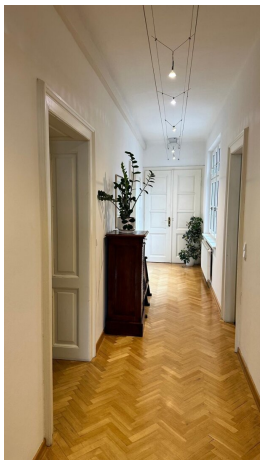








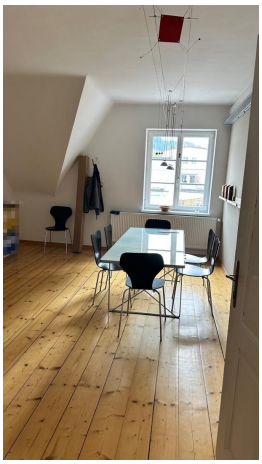










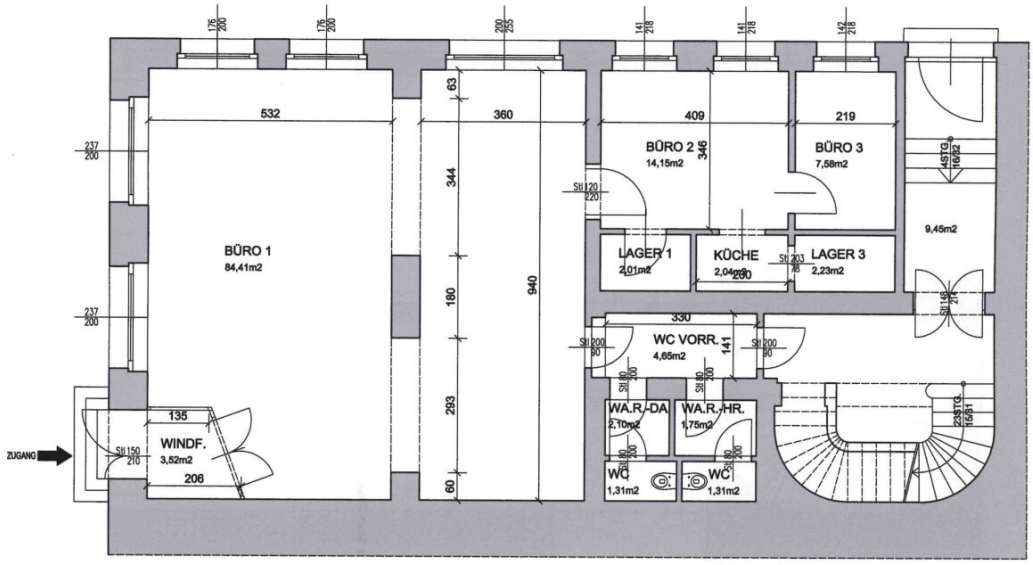






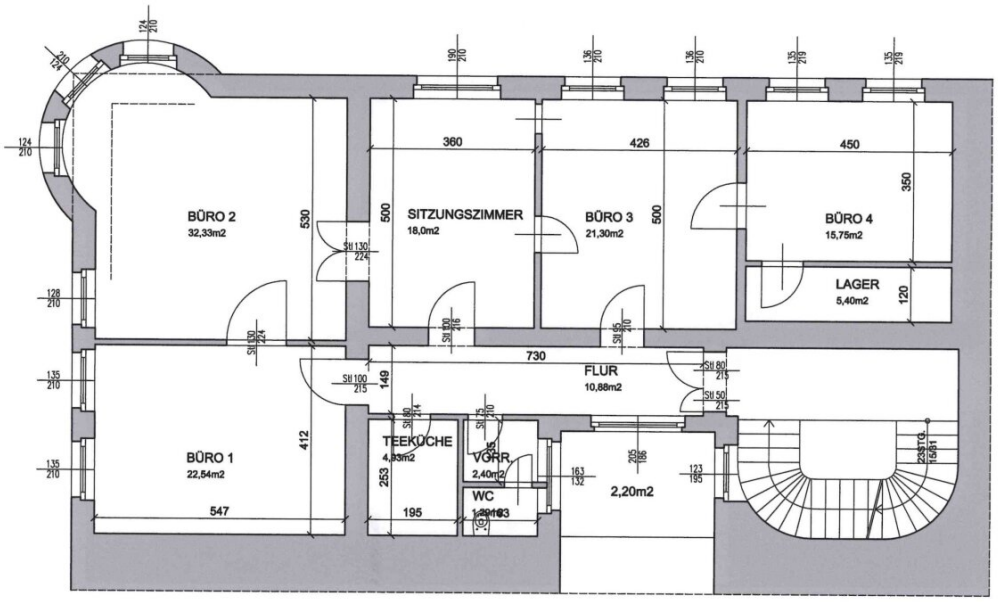






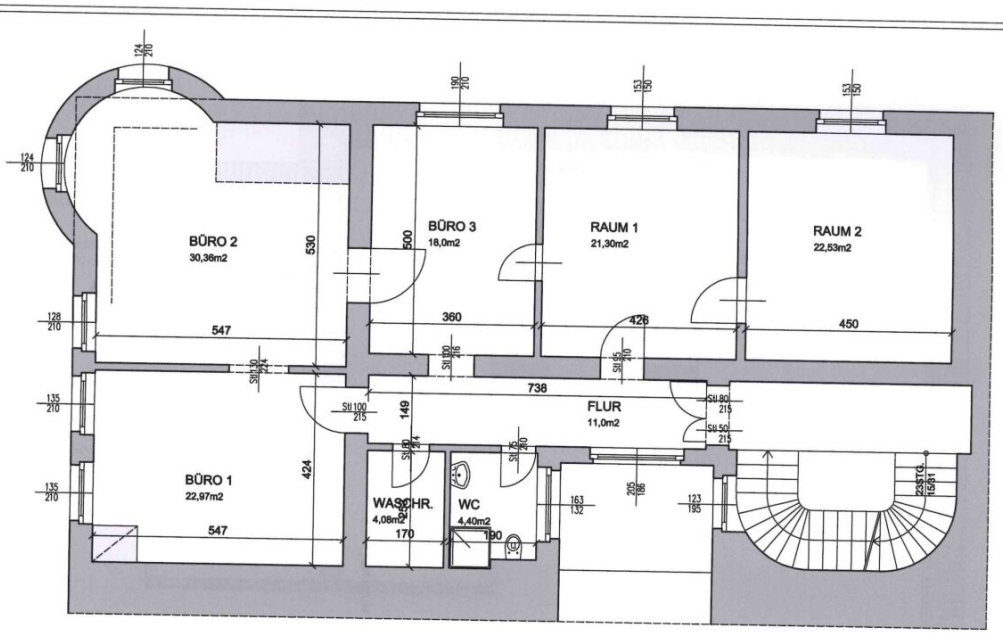
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

BM. ING. KONRAD KIELHAUSER Hall Nr. 504 - 6911 Admont Tel.: 03613 - 3409 E-Mail: konrad.kielhauser@hall-tv.at	Dat.:	Änderung	Projekt: **GRUNDRISS ERDGESCHOSS**	Dat.: 17.07.2003 Nr. 73-03-A2 Gez. KIE M: 1 : 100



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

BM. ING. KONRAD KIELHAUSER Hall Nr. 504 - 8911 Admont Tel.: 03613 - 3409 E-Mail: konrad.kielhauser@hall-tv.at	Dat.:	Änderung	Projekt: **GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS**	Dat.: 17.07.2003 Nr. 73-03-A2 Gez. KIE M: 1 : 100



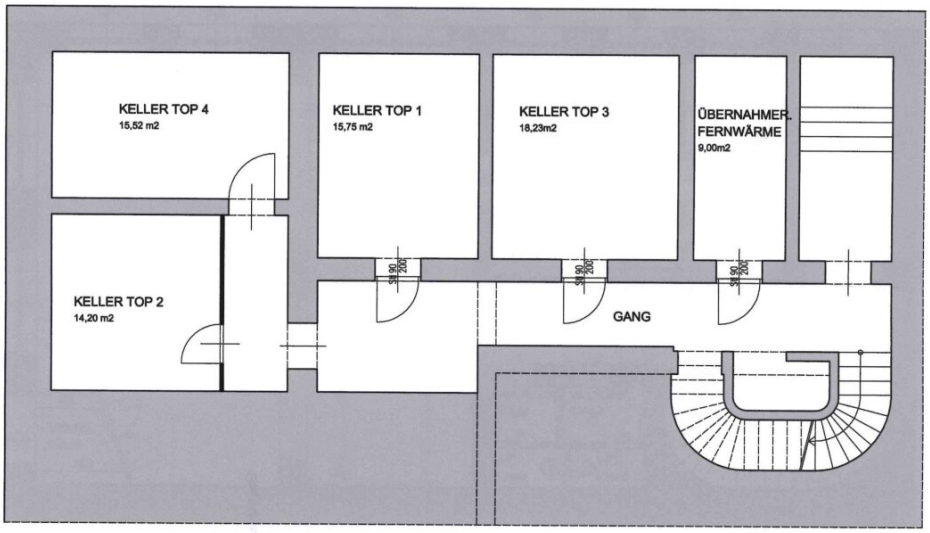
GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

BM. ING. KONRAD KIELHAUSER Hall Nr. 504 - 8911 Admont Tel.: 03613 - 3409 E-Mail: konrad.kielhauser@hall-tv.at	Dat.:	Änderung	Projekt: **GRUNDRISS2.OBERGESCHOSS**	Dat.: 17.07.2003 Nr. 73-03-A2 Gez. KIE M: 1 : 100

Dachgeschoss : ≙ Σ 110,53m²

Galerie : ≙ ~ 20,67m²

PITZER-HUBER Ges.m.b.H. ZIMMEREI UND HOLZBAU	Bauvorhaben	Innenausbau	
	Geschoss	Obergeschoß	Maßstab 1:1,25
	Adresse	----------	Datum 14.08.2007
	Bauort	Rottenmann	Bearbeiter Stoer



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

BM. ING. KONRAD KIELHAUSER Hall Nr. 504 - 8911 Admont Tel.: 03613 - 3409 E-Mail: konrad.kielhauser@hall-tv.at	Dat.:	Änderung	Projekt: GRUNDRISS KELLERGESCHOSS	Dat.: 17.07.2003 Nr. 73-03-A2 Gez. KIE M: 1 : 100

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein attraktives **Zinshaus** im Herzen von Rottenmann, das sowohl als **Büro- als auch als Wohnhaus** genutzt wird. Das liebevoll sanierte Altbau-Objekt überzeugt durch seine zentrale Lage und die sehr gute Ausstattung der einzelnen Einheiten. Das Gebäude ist vollständig vermietet und bietet somit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen.

Lage: Das Zinshaus befindet sich in einer erstklassigen Lage im Zentrum von Rottenmann, die sowohl für Gewerbetreibende als auch für Bewohner äußerst attraktiv ist. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und anderen infrastrukturellen Einrichtungen sorgt für eine gute Lebensqualität und Nachfrage nach Mietobjekten in dieser Region.

Gebäudestruktur: Das Objekt verteilt sich über drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und einem Keller (Gewölbekeller):

- **Erdgeschoss:** Hier befinden sich mehrere Büros mit Küche, Lager und WC´s. Diese Räumlichkeiten sind bereits langjährig vermietet und bieten eine solide Grundlage für stabile Mieteinnahmen.

- **1. Obergeschoss:** Auch hier sind die Büroflächen komplett vermietet und bieten den Mietern eine ideale Umgebung für ihre geschäftlichen Aktivitäten. Die langjährige Vermietung sorgt für eine sichere Einkommensquelle.

- **2. Obergeschoss:** Diese Etage ist ebenfalls vollständig vermietet. Die langjährigen Mietverhältnisse garantieren eine zuverlässige Rendite.

- **Dachgeschoss:** Das Highlight des Gebäudes ist die große, TOP sanierte Maisonettenwohnung mit hochwertiger Ausstattung. Diese exklusive Wohnung verfügt über eine gute Raumaufsteilung und zwei Balkone, die einen herrlichen Weitblick bieten, sowie eine moderne Klimaanlage, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Keller: Das Gebäude ist zusätzlich mit einem Keller ausgestattet, der vier zugeteilte Kellerabteile bietet. Diese Abteile bieten den Mietern wertvollen Stauraum und erhöhen die Attraktivität der Mietobjekte.

Heizung: Das gesamte Haus wird durch eine effiziente Fernwärme-Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt und eine umweltfreundliche Energieversorgung gewährleistet.

Dach: Das Dach des Gebäudes wurde vor ca. 20 Jahren neu gemacht und bietet somit eine

solide Grundlage für die weitere Nutzung des Objektes.

Ausstattung:

- Klimaanlage in der Dachgeschosswohnung
- Fernwärme-Zentralheizung für effiziente Wärmeversorgung
- Hochwertige Sanierung mit Liebe zum Detail

Rendite: Das Zinshaus bietet eine interessante Rendite, die durch die vollständige Vermietung aller Büro- und Wohnflächen gesichert ist. Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und stabilen Mietverhältnissen macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Fazit: Dieses liebevoll sanierte Zinshaus in Rottenmann stellt eine hervorragende Gelegenheit für Investoren dar, die auf der Suche nach einem **renditestarken Objekt** in einer gefragten Lage sind. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Immobilienangebots und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <9.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap