

Zinshaus mit Wohnungen und Geschäftsflächen in St. Michael i. d. Obersteiermark



Außenansicht

Objektnummer: 6349/1422

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aschmannweg
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8770 Sankt Michael in Obersteiermark
Baujahr:	1955
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	771,43 m ²
Nutzfläche:	1.079,16 m ²
Balkone:	4
Terrassen:	1
Garten:	815,00 m ²
Keller:	173,76 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	840.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	778,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



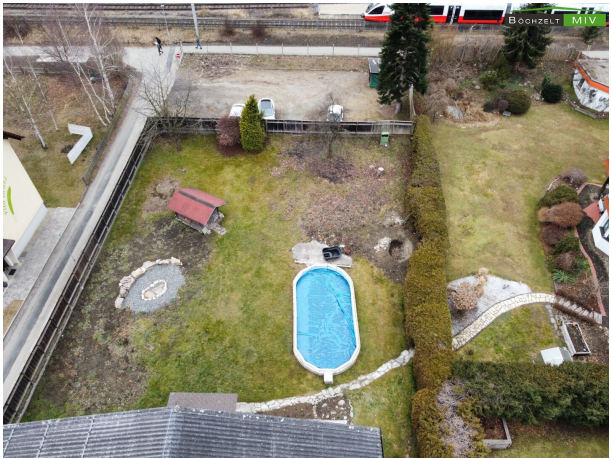
Johann Milchberger

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5





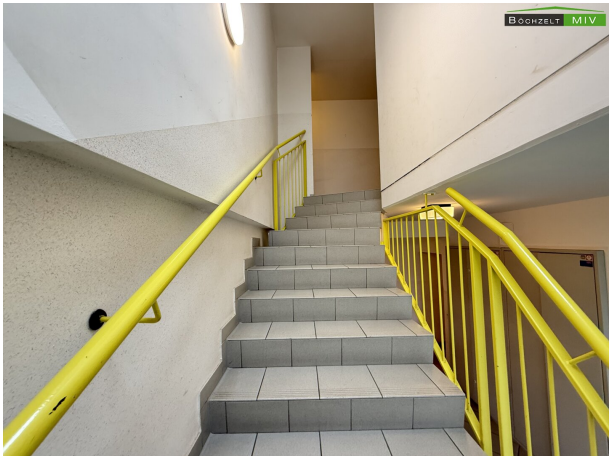


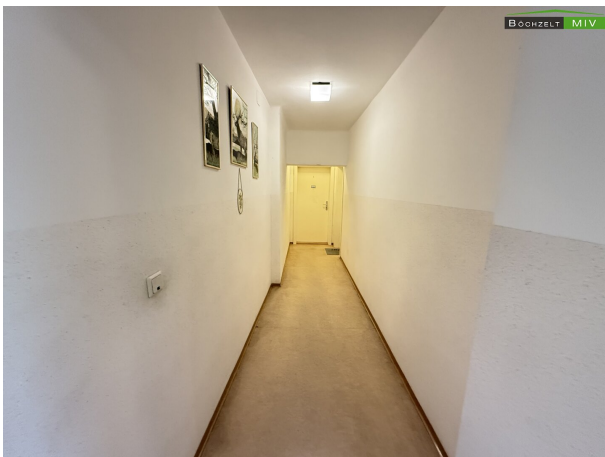


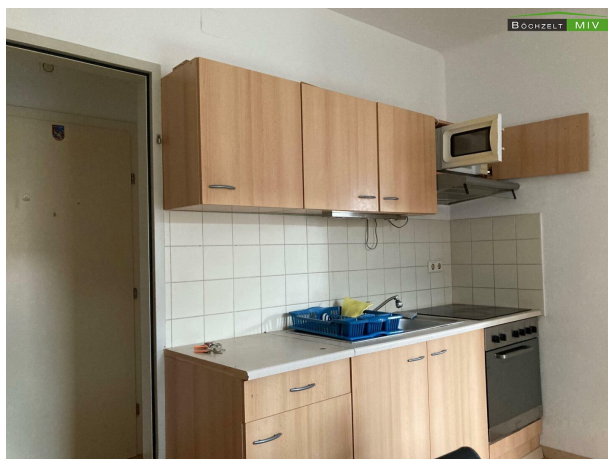










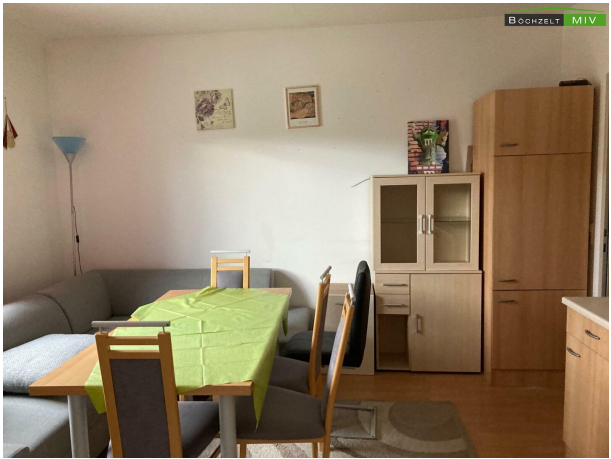




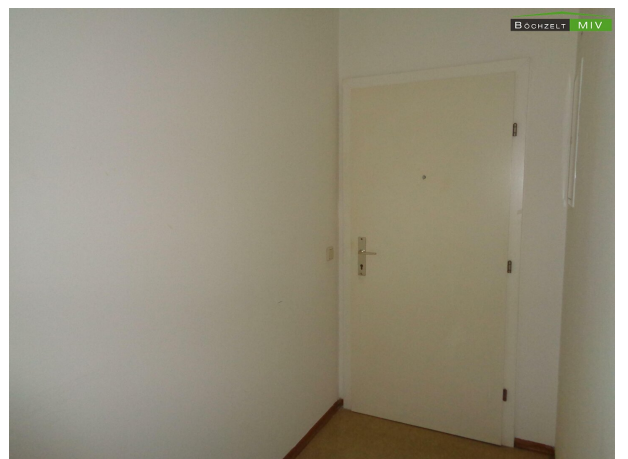








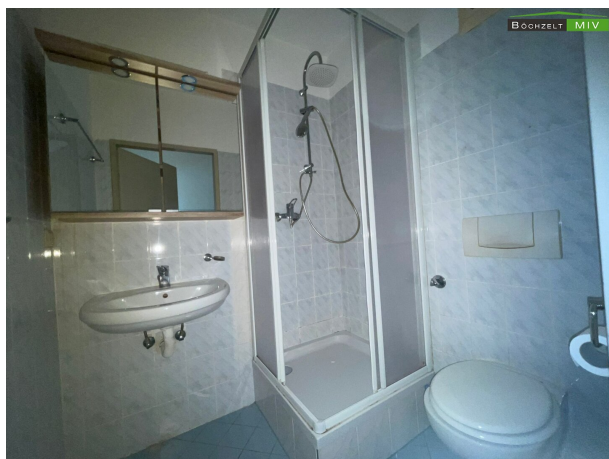
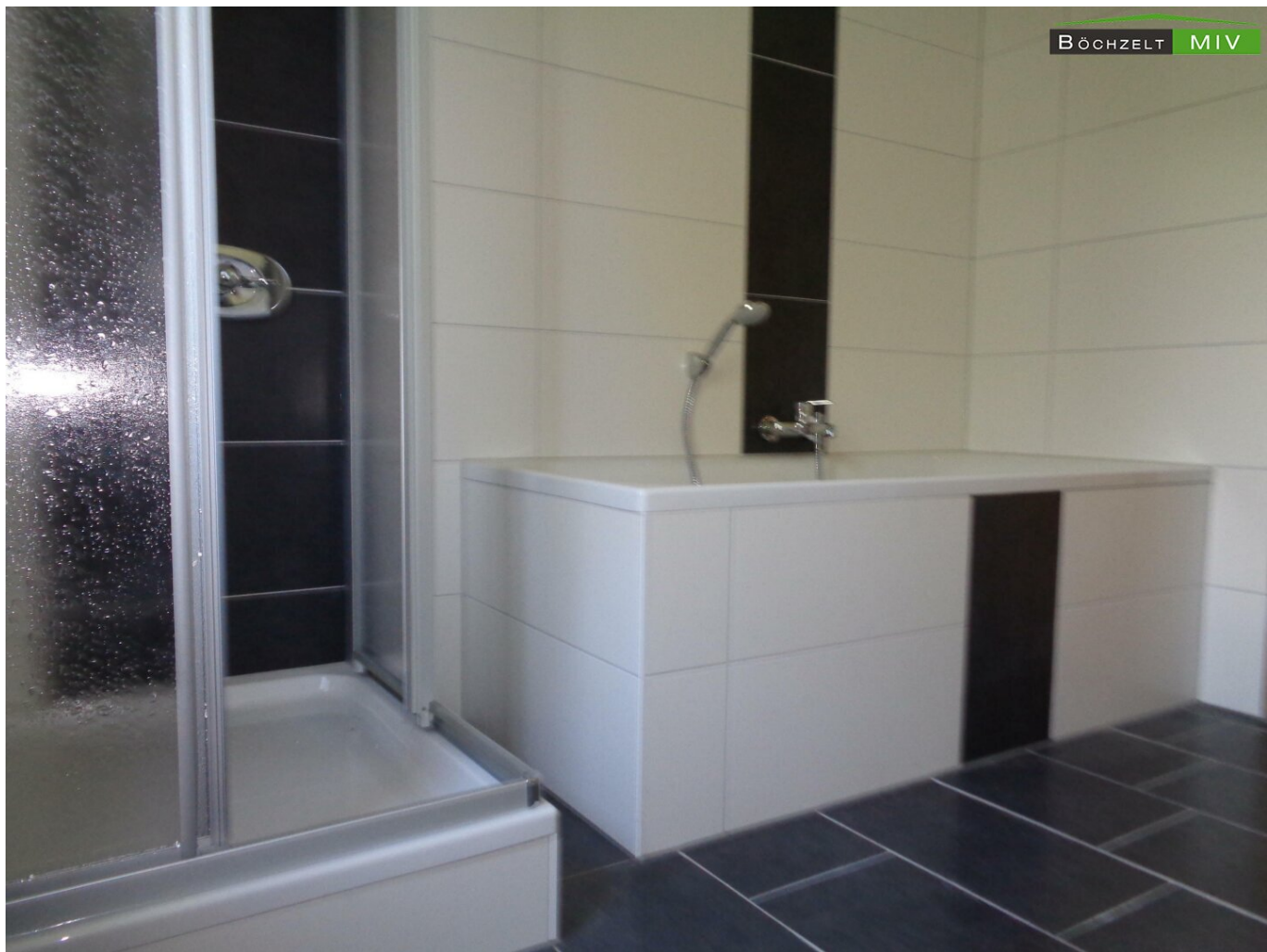








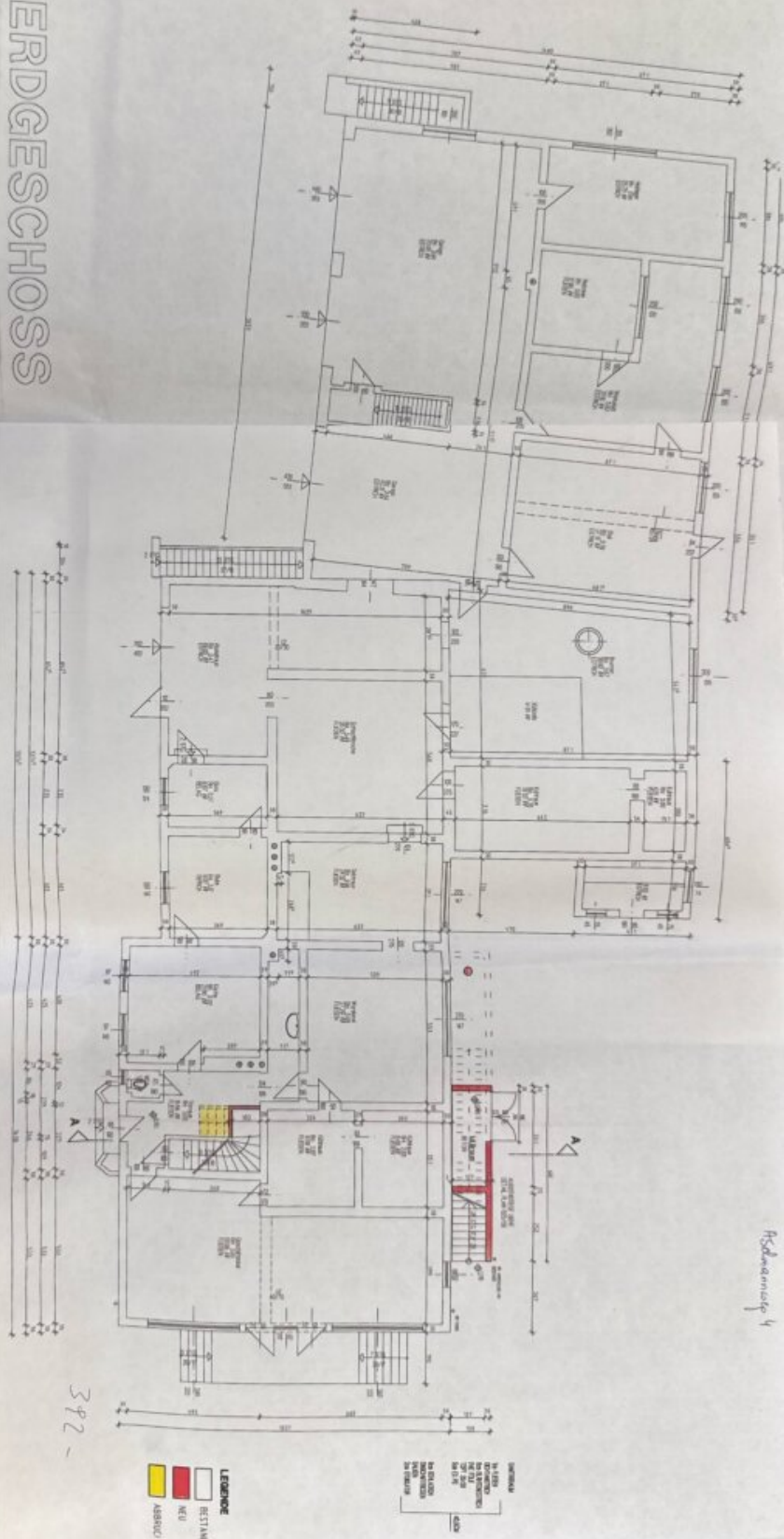




BÖCHZELT

MIV

ERDGESCHOSS



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Aschmannweg 4	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Aschmannweg 4	Katastralgemeinde	St. Michael in Obersteiermark
PLZ/Ort	8770 Sankt Michael in Obersteiermark	KG-Nr.	60350
Grundstücksnr.	267/7	Seehöhe	585 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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 Fassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter 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.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 6.7.1 vom 25.10.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.011,0 m²	Heiztage	324 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	808,8 m²	Heizgradtage	4.345 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V _B)	3.115,5 m³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.188,4 m²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,38 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	2,62 m	mittlerer U-Wert	0,75 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK _f -Wert	48,71	RH-WB-System (primär)	FW n.ern.
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 77,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 77,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 126,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,34
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 104.301 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 103,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 104.301 kWh/a	HWB _{SK} = 103,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 10.332 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,URM,SK} = 131.372 kWh/a	HEB _{SK} = 129,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 2,88
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 0,97
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 1,15
Haushaltsstrombedarf	Q _{H+SB} = 23.026 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 154.398 kWh/a	EEB _{SK} = 152,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 235.989 kWh/a	PEB _{SK} = 233,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n.ern,SK} = 203.218 kWh/a	PEB _{n.ern,SK} = 201,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 32.771 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 32,4 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 45.893 kg/a	CO _{2eq,SK} = 45,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,39
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = --- kWh/a	PVE _{Export,SK} = --- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 09.03.2023
Gültigkeitsdatum 08.03.2033
Geschäftszahl

Erstellerin
Unterschrift

**Heizprofi
WÄJNER**
Heizprofi Wajner GmbH
Hauptstraße 26, 8734 Loomingtal
www.heizprofishop.at
Tel: 03512/ 85401 Mob: 0664/ 428 23 22
info@heizprofishop.at

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.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 6.7.1 vom 25.10.2022, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus im Zentrum St. Michael in der Obersteiermark**. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** befinden sich neben **Geschäftsräumlichkeiten** auch Garagen und ein vermietetes Magazin, im Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt **16 Wohnungen zwischen 24,95 und 87,83 m²** Wohnnutzfläche. Auch Autoabstellplätze für Mieter und Kunden stehen auf der Liegenschaft zur Verfügung. Ca. **1/3** der Wohnungen verfügt über einen **Balkon bzw. Wintergarten**. In Haus 6 steht auch eine **allgemeine Terrasse mit ca. 90 m²** für die Mieter zur Verfügung. Im Haus 6 steht auch eine **knapp 128 m² Wohnung mit Wintergarten und großem Garten** (ca. 815 m²) samt **Pool** zur Verfügung. Hinter der Liegenschaft stehen **Kellerersatzräume** sowie **genügend Parkplätze** für die Mieter des Hauses zur Verfügung.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als **gut** zu bezeichnen. In den vergangenen Jahren wurde die **Pelletsheizung** erneuert (**2014**), die **Fenster erneuert** (2017 / Haus 4+4a), die **Elektrik adaptiert** (Biltzschutzanlage und Erneuerung Elektrik Gastro-Lokal 2024), sowie die **Wohnungen laufend angepasst und modernisiert**.

Derzeit ist der Großteil der Bestandseinheiten vermietet. Aktuell stehen 2 Wohnungen (gesamt ungefähr 89,64 m²), sowie die ehemalige Fleischerei (ungefähr 277,30 m²) und eine Garage leer. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **3.939,22 EUR**, damit **47.270,64 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr**. Unter der Annahme von marktüblichen Mieten für den Leerstand (ca. 5 EUR Nettomiete für Wohn- und Geschäftsflächen) können diese Erträge auf **ca. 65.000 - 70.000 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr gesteigert werden**.

Eckdaten:

- **Alleineigentum**
- **16 Wohneinheiten, 3 Geschäftslokale, Autoabstellplätze, Garagen**
- **laufende Modernisierung** und Instandhaltung der Liegenschaft
- **knapp 50.000 EUR Nettohauptmietzins pro Jahr**
- **Potential auf ca. 70.000 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr bei**

Vollvermietung

- derzeit **ca. 5,6 % Nettorendite**
- **Renditepotential ca. 8,33 %**
- **Kaufpreis 840.000 EUR** zzgl. USt. / Überrechnung möglich

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Johann Milchberger unter 0664/2556469 bzw. johann.milchberger@boechzelt-immobilien.at für nähere Informationen. Gerne organisieren wir weiter die Verwaltung für diese Liegenschaft, sodass Ihnen kein Verwaltungsaufwand rund um die Mietverhältnisse entsteht.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <5.250m

Universität <7.250m

Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.750m

Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <250m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap