

**RENDITEHIT mit über 5,4 %!!! Sensationelles  
Geschäftshaus in toller Lage zu verkaufen! Beste  
Sichtbarkeit!**



**Objektnummer: 283446**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Oberpremstätten
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	663,96 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	663,96 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	50
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,99
Kaufpreis:	1.846.000,00 €
Betriebskosten:	1.438,80 €
Heizkosten:	558,65 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto zzgl. 20 % USt

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

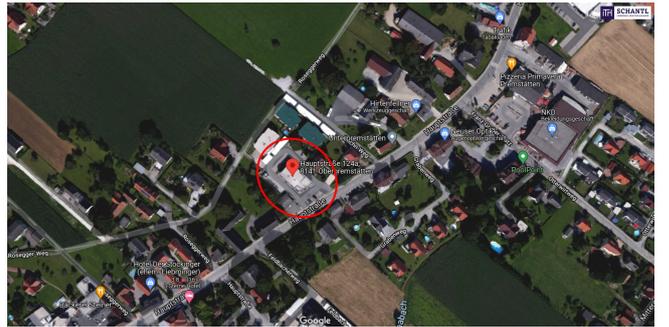


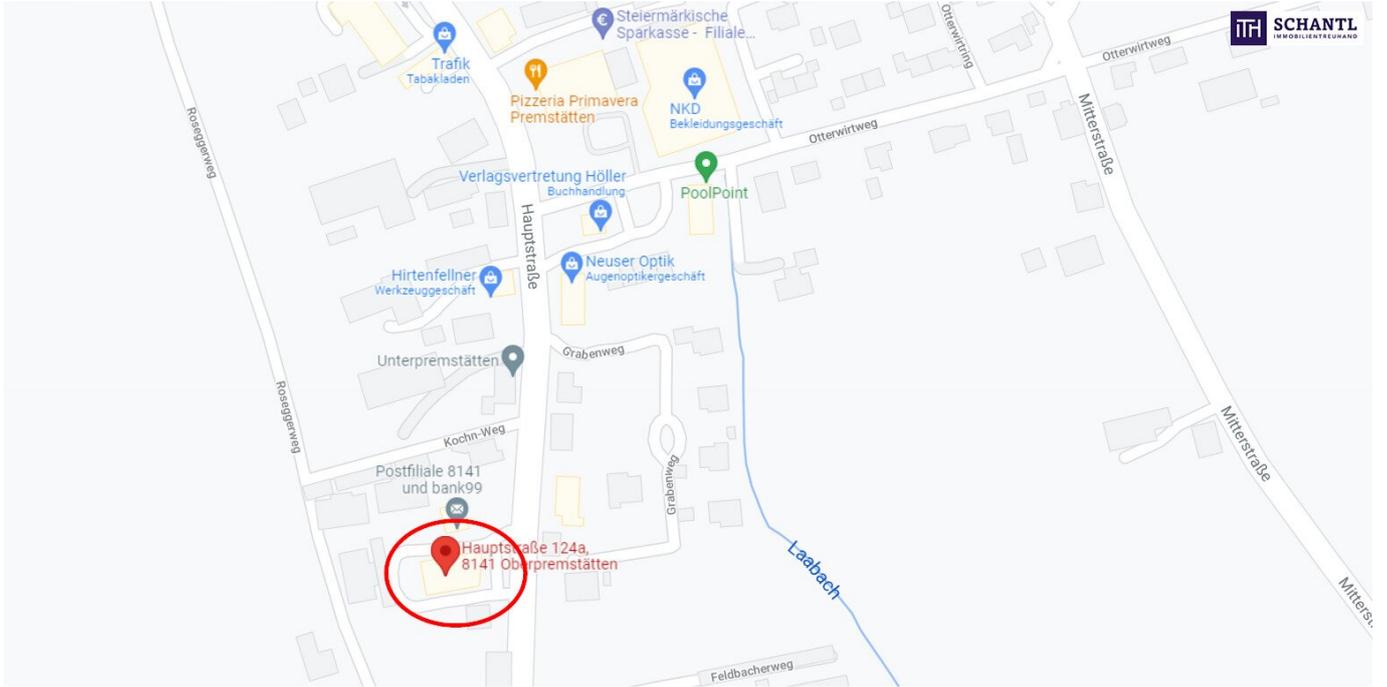
**Maria Schantl, BA, MSc**



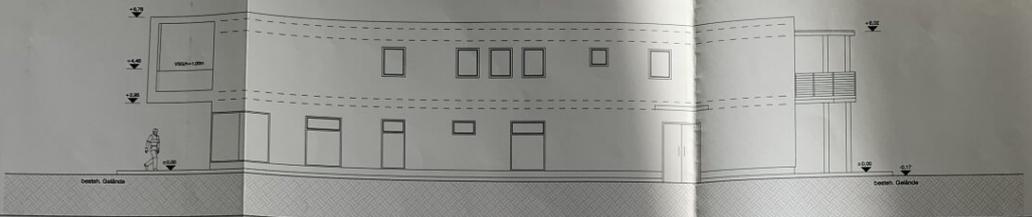




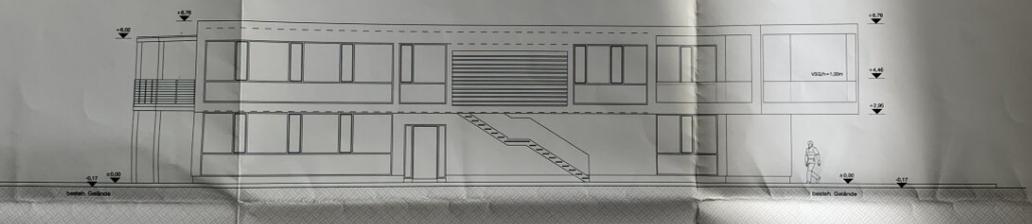




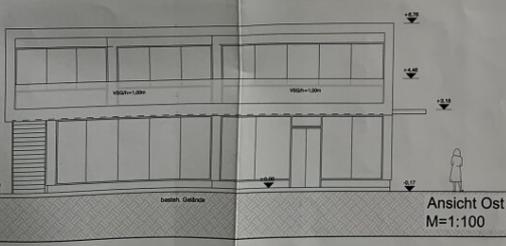




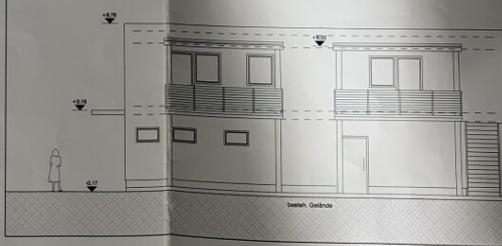
Ansicht Nord  
M=1:100



Ansicht Süd  
M=1:100



Ansicht Ost  
M=1:100

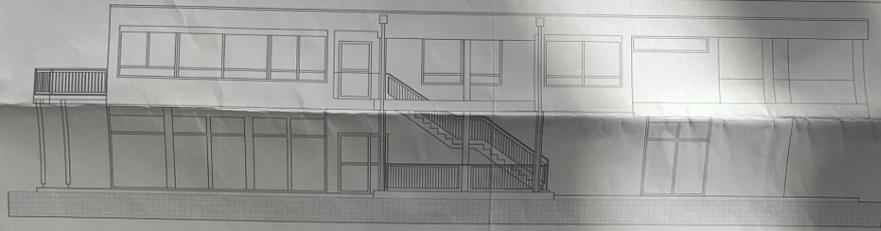


Ansicht West  
M=1:100

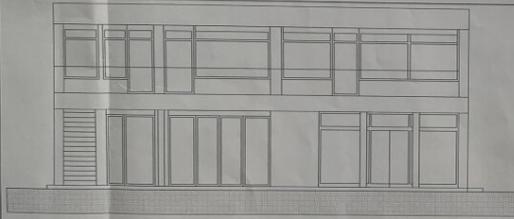
Erdgeschoss



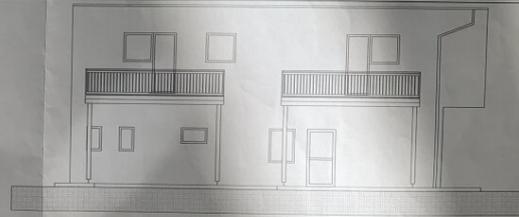
Südansicht



Ostansicht



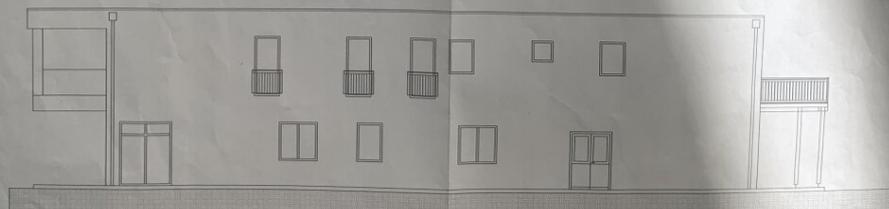
Westansicht



Schnitt 1 - 1



Nordansicht



Bestandsplanung

Bürogebäude (Geschäftshaus)  
Hauptstraße 124a 8141 Unterpremstätten  
Grundrisse, Ansichten, Schnitt  
M 1:100 April 2017



Dieser Plan dient zur Erwirkung  
der Baubewilligung.

Bau- bzw. Polierpläne sind vom  
Bauführer zu erstellen.

Naturmaße nehmen!

Der Plan ist geistiges  
Eigentum des Verfassers.

Kopieren, Weiterverwenden,  
etc. wird rechtlich  
verfolgt!

Ansicht Nord  
M=1:100

Ansicht Süd  
M=1:100

Ansicht West  
M=1:100

AUFBAUTEN:

DACHAUFBAU		D1
VERDichtetes Kiesbett	6,00 CM	
Filtervlies	0,50 CM	
WD Polystyrol- Hartschaumplatte XPS	18,00 CM	
Elastomerbitumenbahn		
Bituthene-Voranstrich		
Stahlbetondecke	23,00 CM	
Spachtelung vollflächig	0,50 CM	

FUSSBODENAUFBAU		F1
Zementestrich geb.	8,00 CM	
PAE-Folie	0,01 CM	
TDP	2,50 CM	
Feuchtigkeitsisolierung	0,50 CM	
Fundamentplatte	25,00 CM	
Sauberkeitsschicht	8,00 CM	

FUSSBODENAUFBAU		F2
Bodenbelag	1,00 CM	
Zementestrich	6,00 CM	
PAE-Folie	0,01 CM	
Trittschalldämmplatte	3,00 CM	
EPS 30	4,00 CM	
Beschüttung	6,00 CM	
STB-Decke	22,00 CM	

FUSSBODENAUFBAU		F3
Bodenbelag	1,50 CM	
Zementestrich	6,00 CM	
PAE-Folie	0,01 CM	
Trittschalldämmplatte	3,50 CM	
Beschüttung	5,00 CM	
STB-Decke	22,00 CM	

AUSSENWANDAUFBAU		W1
Thermoputz	1,50 CM	
Fassadendämmplatte	12,00 CM	
Porotherm-Planziegel	25,00 CM	
Baumit MPI - Innenputz	1,50 CM	

AUSSENWANDAUFBAU		W2
Noppenbahn	0,80 CM	
Perimeterdämmung XPS	3,00 CM	
Teerokleber		
Feuchtigkeitsisolierung		
WU-STB	25,00 CM	

-  Ziegelmauerwerk neu
-  Stahlbeton neu
-  Trockenbau/Vorsatzschale
-  Grundgrenze

**Projekt**

Einreichplan  
Errichtung Geschäftshaus mit einer Wohnung

Kat. Gem.: Oberpremstätten Kat. Nr.: 63 262  
GSt.Nr.: 318/1

**Bauwerber**

Fa. M & M Thier Bauträger GmbH  
Hauptstraße 119  
8141 Unterpremstätten

**Grundstückseigentümer**

Matthias Thier  
Hauptstraße 119  
8141 Unterpremstätten

**Verfasser**

Martin Thier Baugesellschaft mbH  
Hauptstraße 119, 8141 Unterpremstätten  
Tel.: 03136 / 53 397, Fax: DW 10

Martin Thier Baugesellschaft mbH  
8001 Laßnitzhöhe, Kapellenstraße 25  
8141 Unterpremstätten, Hauptstraße 119  
Tel.: 03136 / 53 397, Fax: -10 0676/350/233

**Bauführer**

Marktgemeinde Unterpremstätten  
BAUBEWILLIGUNG  
genehmigt mit Bescheid vom

**Behörde**

Marktgemeinde Unterpremstätten  
BAUAMT

- 8. Aug. 2007

Geb. Verz. Nr. 12. Nr. 12

Zahl: 131-9/2007-23/498

am 14. Aug. 2007 entrichtet.

Bundesgebühr € 7,20

Verwaltungsabgabe € 7,20

Unterschrift: *[Signature]* Summe € 7,20

Der Bürgermeister

**Planart**

Einreichplan



**Inhalt**

Grundrisse, Schnitte, Ansichten (M=1:100),  
Lageplan (M=1:1000)

Bei der örtlichen Verhandlung  
am 18.7.2007 vorgelegt

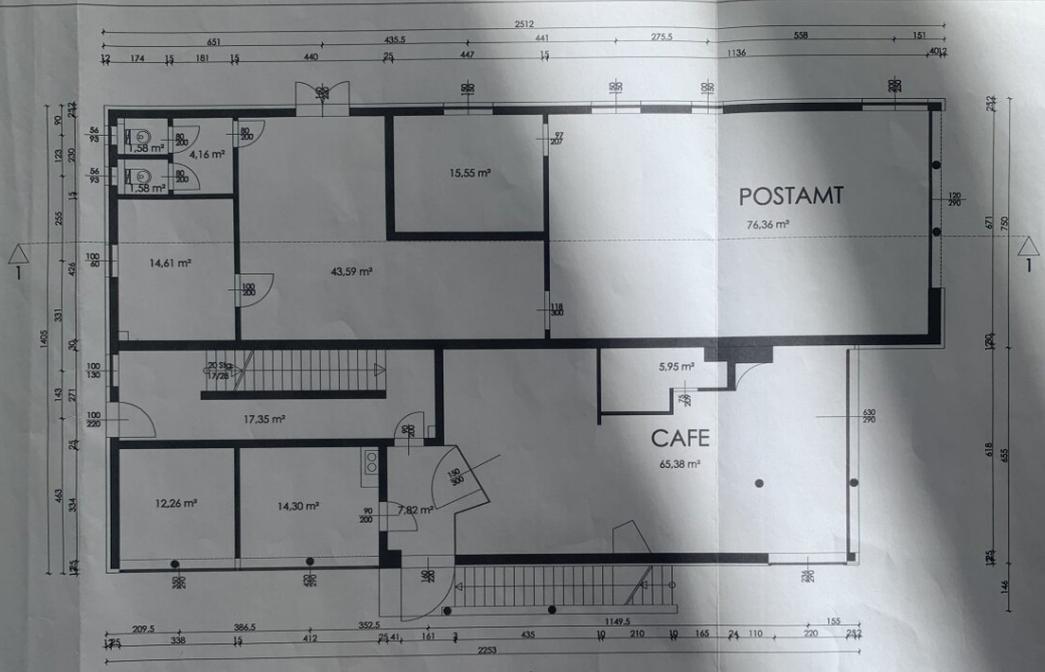
**Datum**

04.06.2007

Q  
231  
5  
---  
Q  
231  
7  
---  
Q  
231  
9  
---

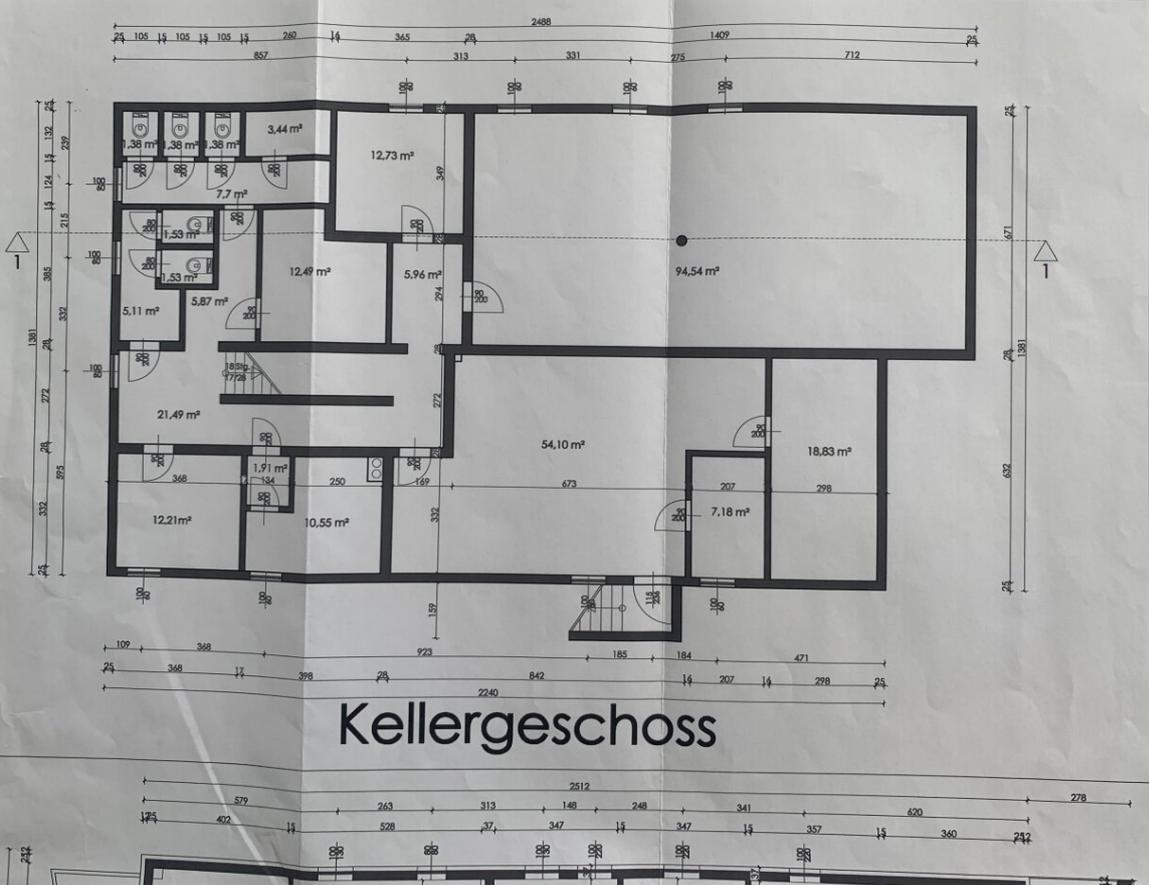
2900  
P.D

  
geplan  
1:1000



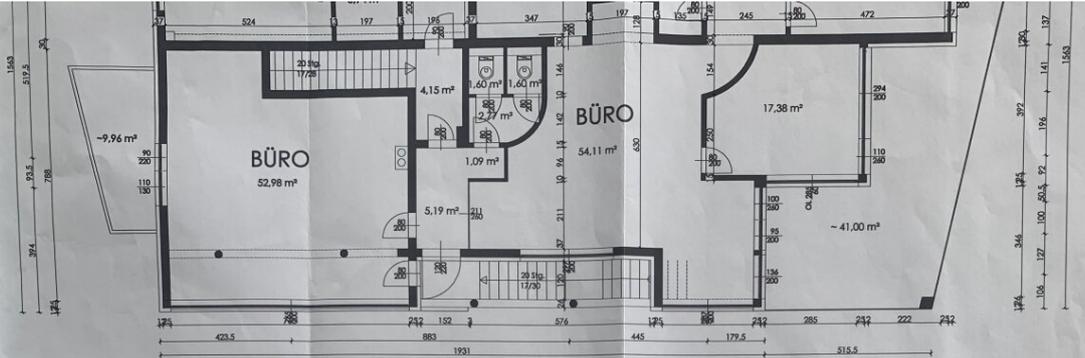
# Erdgeschoss



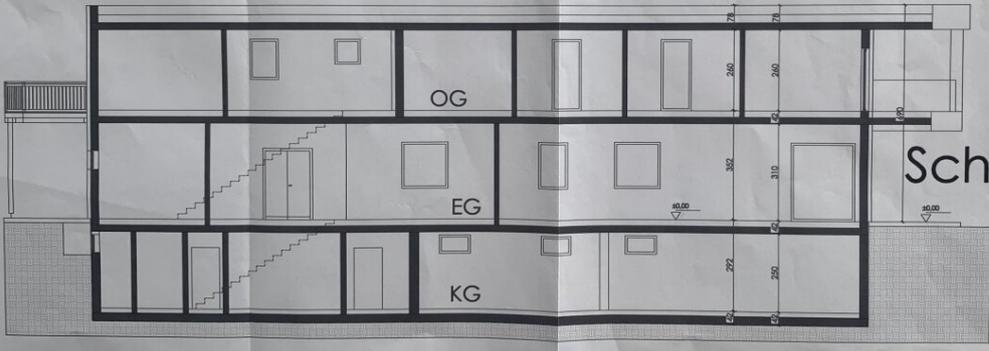


# Kellergeschoss

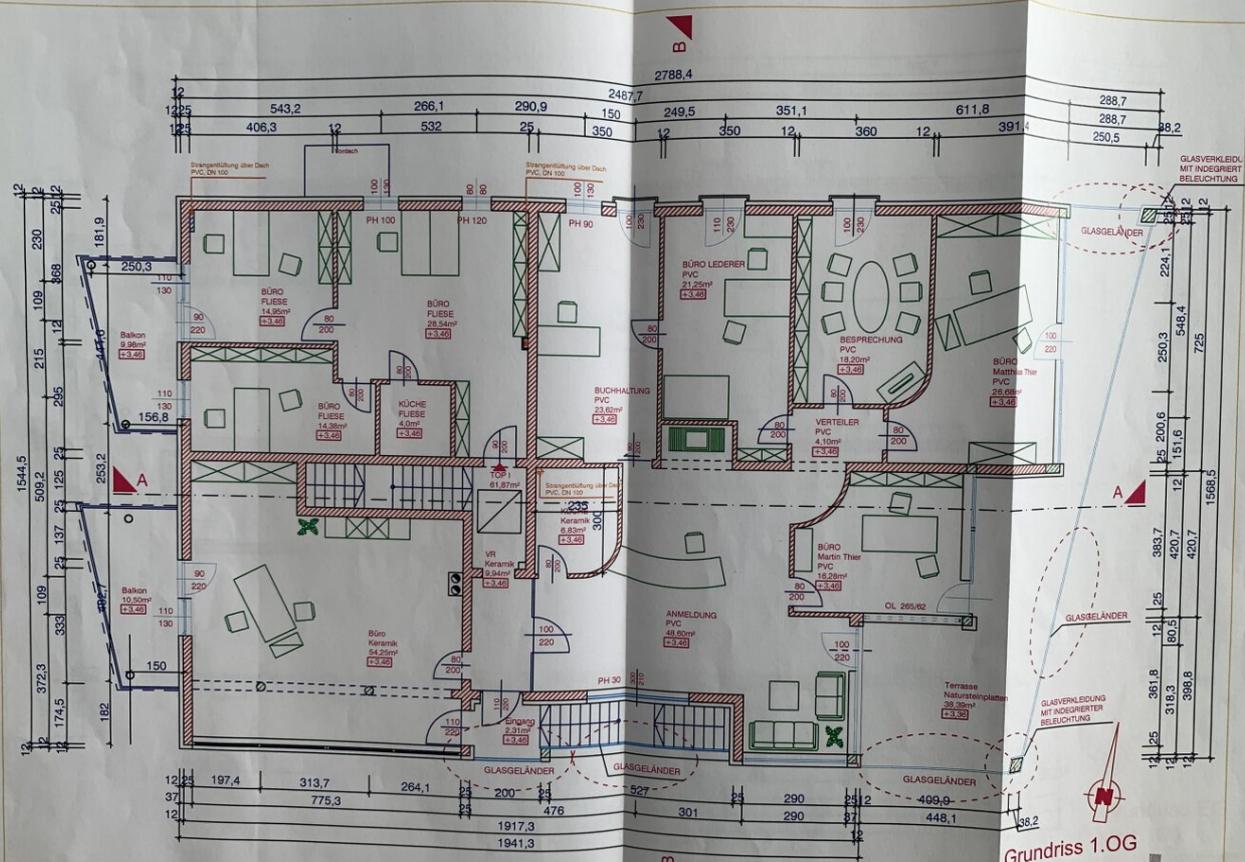




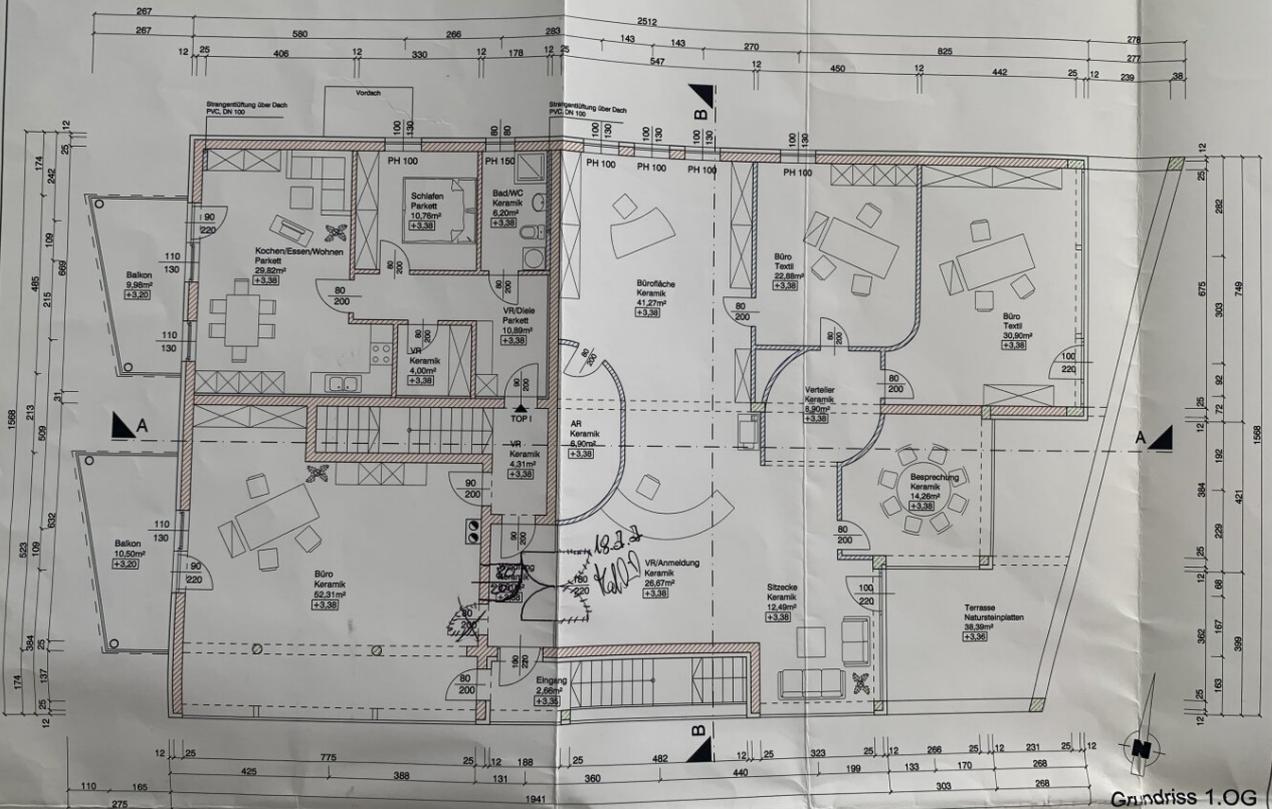
# Obergeschoss



# Schnitt 1 - 1

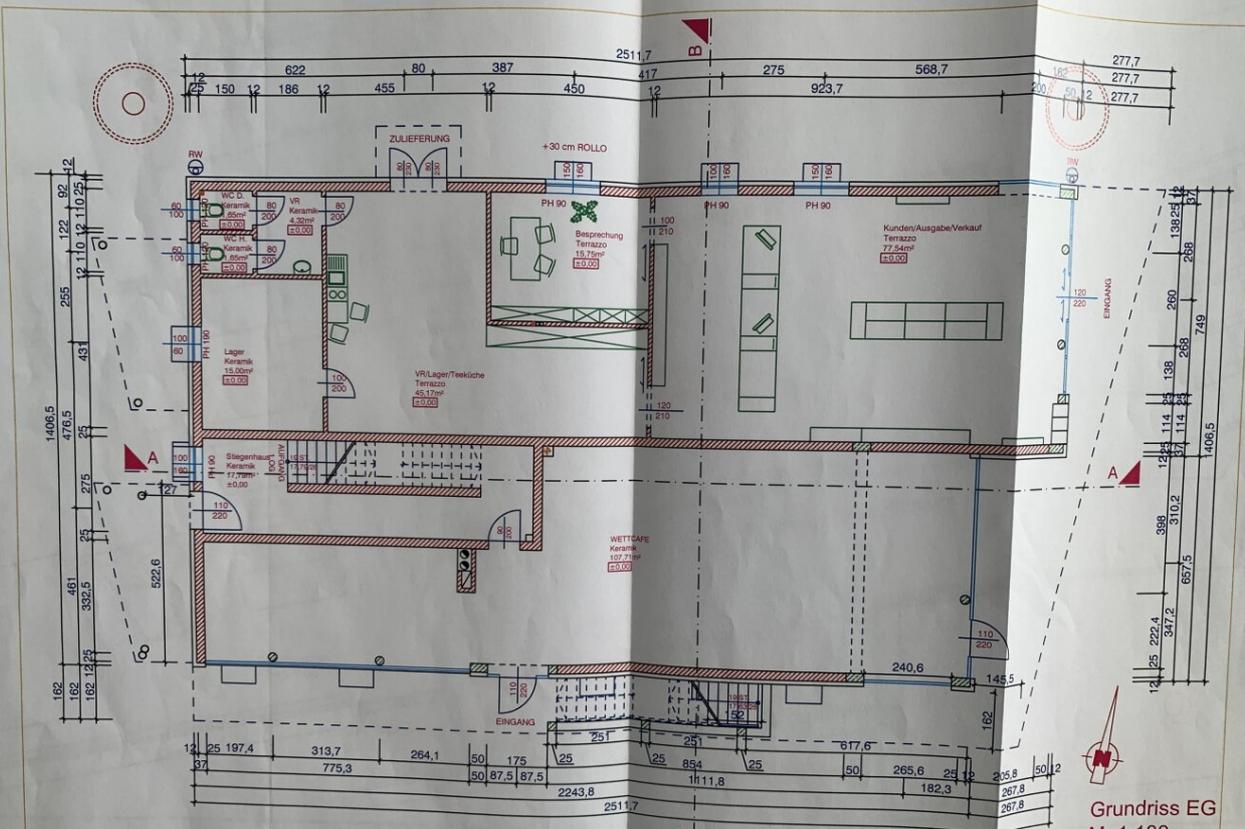


Grundriss 1.OG  
M=1:100  
ma<sup>thier</sup> Baugesellschaft mbH  
8141 Unterpensstätt, Hauptstraße 110  
Tel. 03136/53387 Fax-10 0676/0607235



Grundriss 1.OG  
M=1:100





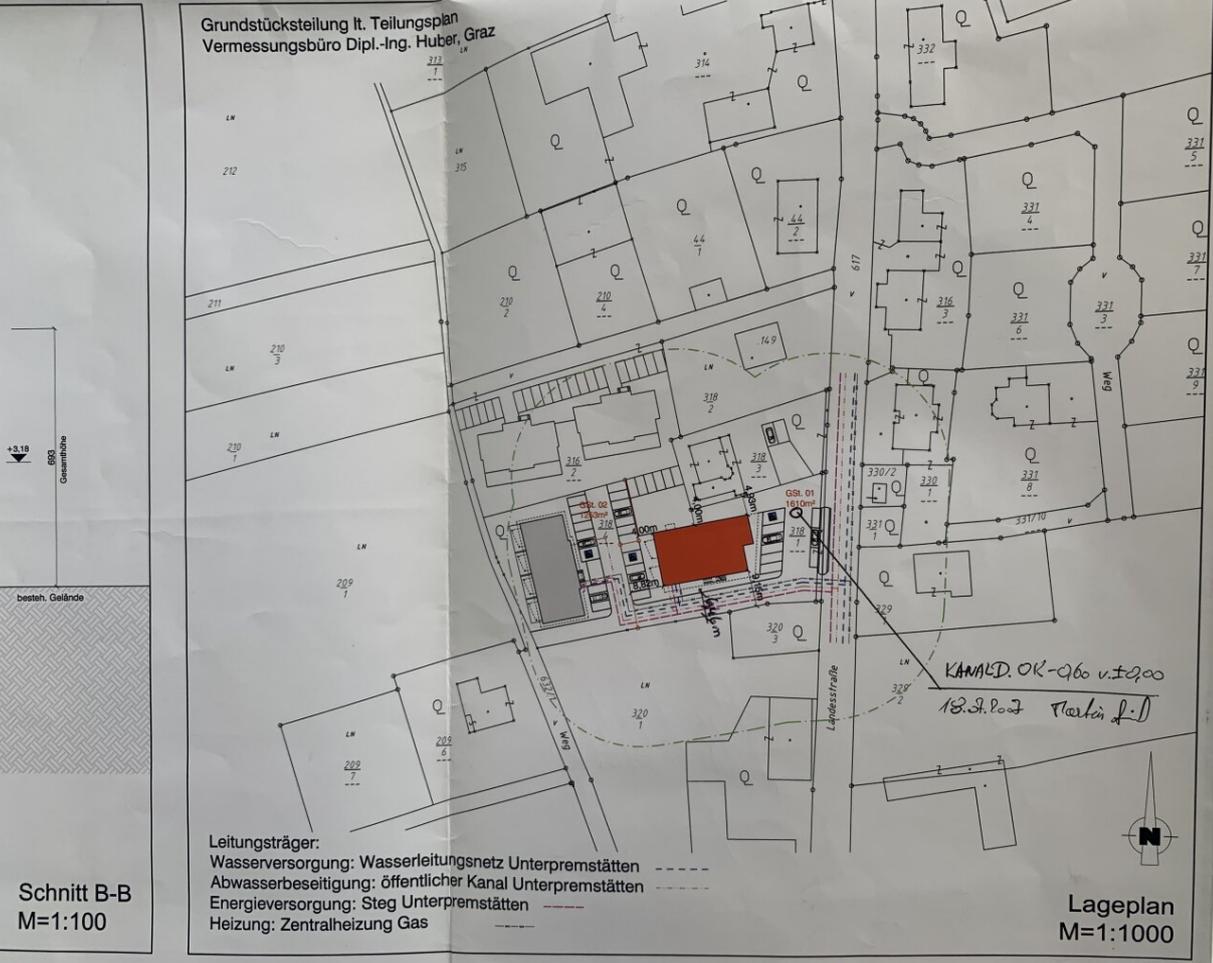
Grundriss EG  
M=1:100

marthier Baugesellschaft mbH  
8141 Unterprenstetten, Hauptstraße 119  
Tel.: 03136/53397 Fax: 10 0676/3507235





Grundstücksteilung lt. Teilungsplan  
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Huber, Graz



Schnitt B-B  
 M=1:100

- Leitungsträger:  
 Wasserversorgung: Wasserleitungsnetz Unterpremstätten  
 Abwasserbeseitigung: öffentlicher Kanal Unterpremstätten  
 Energieversorgung: Steg Unterpremstätten  
 Heizung: Zentralheizung Gas

Lageplan  
 M=1:1000

**SCHANTL**  
 IMMOBILIENVERHANDLUNG

**Erreich**  
 Kat. Ge  
 GST.Nr.:

**Bauwerbe**  
 Fa. M & I  
 Hauptstra  
 8141 Unt

**Verfasser**  
 Martin T  
 Hauptstra  
 Tel.: 0313

**Bauführer**

**Behörde**  
 Marktgemein  
 Geb. Verz. Nr.  
 am 14.  
 Bundesgesetz  
 Verwaltungsverf  
 Universität

**Planart**  
 Einreichplan

**Inhalt**  
 Grundrisse, Sch  
 Lageplan (M=1:

**Datum**  
 04.06.2007

KANALD. OK-960 v.t. 200  
 18. St. Post Martin f. D

Bei der örtlichen Verhandlung  
am 14. Okt. 2008 vorgelesen

*[Signature]*

Marktgemeinde Unterpremstätten  
BAUBEWILLIGUNG  
genehmigt mit Bescheid vom  
**18. Nov. 2008**

Zahl: 131-9/1008-52114 98

Der Bürgermeister

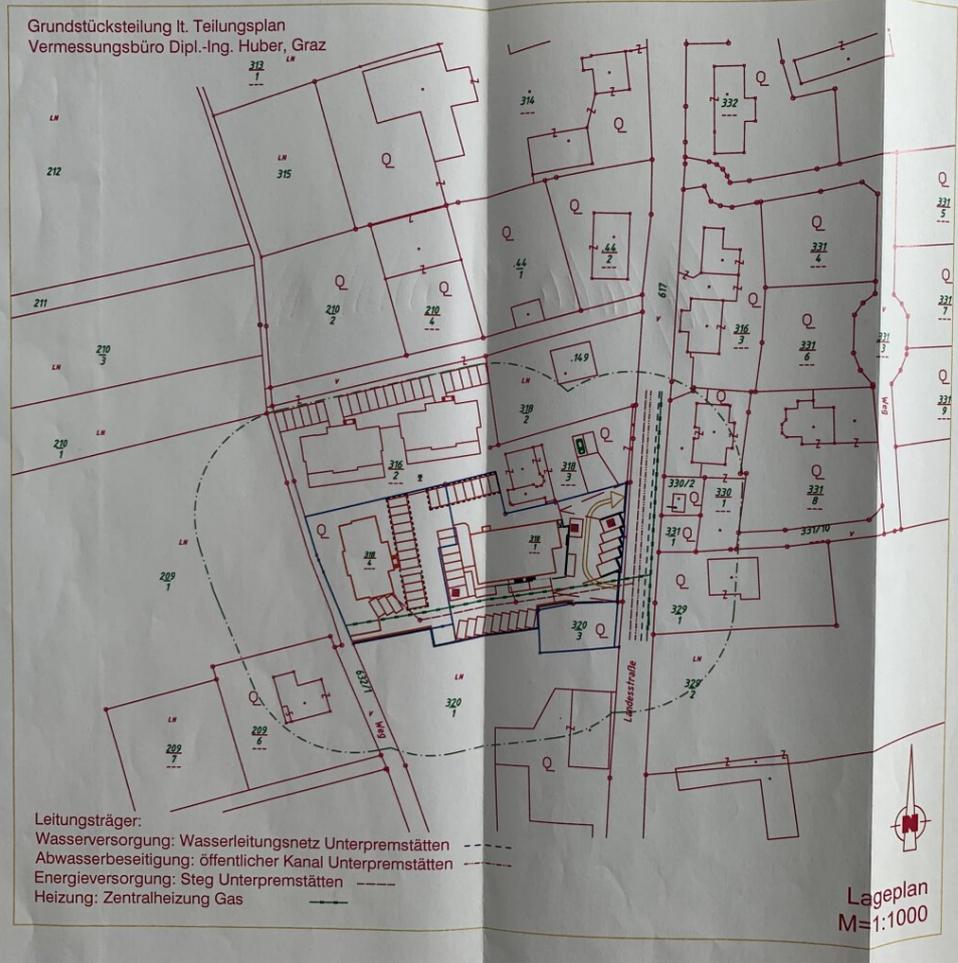
*[Signature]*

Marktgemeinde Unterpremstätten  
BAUAMT

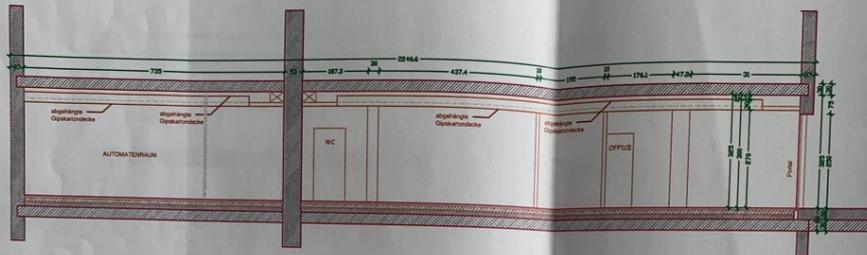
Geb. Verz.Nr. .... lfd. Nr. AZ

am **19. Nov. 2008** entrichtet.

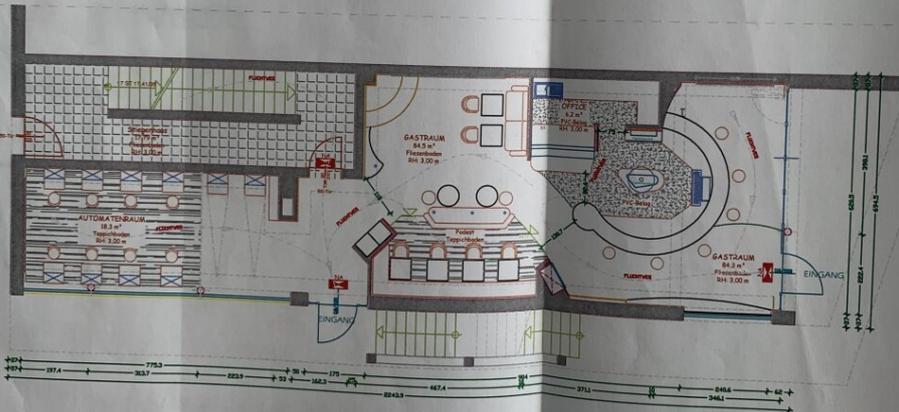
Bundesgebühr e .....  
Verwaltungsgebühr e .....  
Unterschrift *[Signature]* Summe e .....  
14,50







Anzahl der Verabreichungsplätze:  
 Gastraum 22 Personen  
 Automatenraum 8 Personen  
**Anz. GESAMT 30 Personen**



SCHNITT M=1:100  
 GRUNDRISS M=1:100

GESCHÄFTSHAUS EG  
 WETTCAFE

Datum:  
 17.07.2008

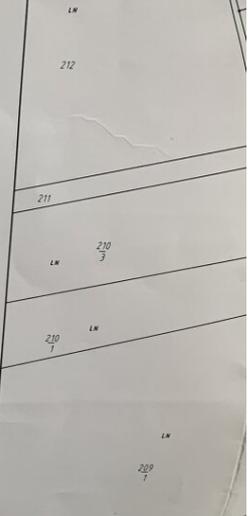
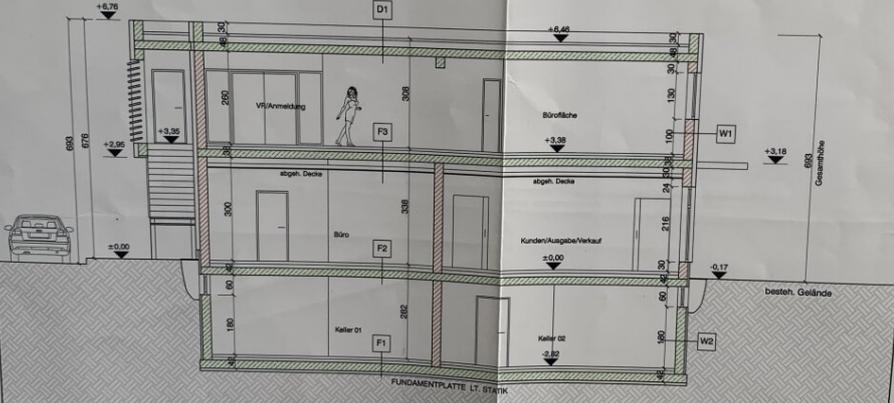
Martin Thier Baugesellschaft mbH  
 Hauptstraße 119, 8141 Unterpremsstätten  
 Tel.: 03136 / 53 397, Fax: DW 10

Grundriss EG  
M=1:100

FUNDAMENTPLATTE LT. STATIK



Grundstücksteilung lt. Te  
Vermessungsbüro Dipl.-I



Grundriss KG  
M=1:100

Schnitt B-B  
M=1:100

Leitungsträger:  
Wasserversorgung: Wasser  
Abwasserentsorgung: Abwasser  
Energieversorgung: Gas  
Heizung: Zentralheizung

## Objektbeschreibung

# RENDITEHIT mit über 5,4 %!!! Sensationelles Geschäftshaus in toller Lage zu verkaufen! Beste Sichtbarkeit!

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren und Unternehmer! Inmitten der wirtschaftlich florierenden Region **Oberpremstätten** erwartet Sie dieses **moderne, 2007 errichtete Geschäfts- und Bürogebäude** mit Vollauslastung und **Top-Rendite von über 5,4 %**.

- **Gesamt 5 Einheiten:**

- **2 Geschäftsflächen im Erdgeschoss** – ideal für Handel, Dienstleistung oder Büro.
- **3 hochwertige Büros im Obergeschoss**, jeweils mit eigener **Terrasse oder Balkon** – perfekt für moderne Arbeitswelten mit Wohlfühlfaktor.

- **Attraktive Zusatzflächen:**

Das Gebäude ist voll **unterkellert** – jedem Top ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet. Zusätzlicher Stauraum garantiert maximale Funktionalität.

- **Parken mit Komfort:**

Den Mieteinheiten sind **Freiparkplätze zugeordnet**, teilweise mit praktischen **Carports** ausgestattet. Insgesamt stehen **50 Stellplätze**, davon **3 Behindertenparkplätze**, zur Verfügung – ein echter Standortvorteil!

- **Beste Bauqualität & Zustand:**

Das Objekt wurde **2007** in solider Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem **sehr guten Allgemeinzustand** – sofort nutzbar, ohne Investitionsrückstau.

- **Renditestark & zukunftssicher:**

Die voll vermieteten Einheiten erwirtschaften eine attraktive **Rendite von über 5,4 %** – eine hervorragende Kombination aus Sicherheit und Ertrag.

## Highlights:

- **4 vermietete Einheiten** – 2 Geschäftsflächen im EG, 2 Büros im OG mit Balkon/Terrasse
- **Top Rendite von über 5,4 %** – attraktives Investment mit stabiler Einnahmebasis
- **2007 erbaut** – modernes Gebäude in sehr gutem Allgemeinzustand
- **Voll unterkellert** – inklusive zugeordneter Kellerabteile für jede Einheit
- **50 KFZ-Stellplätze** – davon 3 Behindertenparkplätze, teils mit Carports
- **Repräsentative Lage** – direkte Sichtbarkeit an der Hauptstraße von Oberpremstätten
- **Optimale Verkehrsanbindung** – Nähe zur A9, Flughafen Graz & Stadtzentrum
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für Dienstleister, Büro oder Handel
- **Gute Mieterstruktur** – langjährige, stabile Vermietung
- **Zukunftssicheres Anlageobjekt** – kaum Erhaltungsaufwand, solide Bauqualität

## Fakten:

- Grundstücksfläche: ca. 1.610,00 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 663,96 m<sup>2</sup>

- Parkplätze: 50 inkl. 3 Behindertenparkplätzen
- Geschäftsfläche EG Top 1: Nutzfläche ca. 161,08 m<sup>2</sup> (unbefristeter Mietvertrag)
- Geschäftsfläche EG Top 2: Nutzfläche ca. 215,71 m<sup>2</sup> (unbefristeter Mietvertrag)
- Büro Top 3 1.OG: Nutzfläche ca. 53,70 m<sup>2</sup> (unbefristeter Mietvertrag)
- Büro Top 4 1.OG: Nutzfläche ca. 61,87 m<sup>2</sup>
- Büro Top 5 1.OG: Nutzfläche ca. 171,60 m<sup>2</sup> (unbefristeter Mietvertrag)
- **Monatliche Nettomieteinnahmen: rund € 8.326,39 bzw. rund € 99.916,68 p.a. exkl. Betriebskosten**
- **Rendite über 5,4 %**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***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!***

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 <500m

Krankenhaus <7.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <6.750m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap