Raaber Stadthaus gute Mieteinnahmen



Objektnummer: 7895

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4760 Raab
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,60 kWh / m² * a

Ihr Ansprechpartner



Carla Allram

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








STOP












FRESH FOOD
4

Objektbeschreibung

Die Gelegenheit: Im 1.Stock Wohnen und im Erdgeschoß dein Geschäft oder Büro eröffnen!

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Erdgeschoß ca. 170 m2 Geschäftsraum, 3 Zimmer, WC, Bad und Teeküche.**
- **Obergeschoß Wohnfläche mit rund 175m2, bestehend aus - Wohnzimmer, 5 Schlafzimmer, Küche, Abstellraum Bad und WC.**
- **Balkon, Innenhof, Garage und 2 Freie PKW Abstellplätze (für Geschäftsbesucher). 2 PKW im Innenhof**
- **Dachraum Ausbau möglich, PV möglich 20 kw**

Zur Zeit sind 6 Zimmer zu je 450 Euro vermietet = 2.700 plus 10 % Ust. = 2.970 x 12 = anno 35.640 Euro

Das Büro ist zusätzlich um 500 Euro auf 6 Monate vermietet

Mietpreise inkl. BK

Im Erdgeschoss dieser gepflegten Liegenschaft befinden sich gut sanierte Geschäftsräumlichkeiten mit 3 Büros, 2 Lagerräume, 1 kleine Küche und Dusche/WC.

Das Obergeschoss erstreckt sich über eine 175 m2 möblierte Wohnung mit Küche, Wohnzimmer und 5 Schlafzimmer.

Es gibt eine Garage und 2 KFZ-Abstellplätze.

Heizung:

Das gesamte Haus wird über Fernwärme beheizt und in der Wohnung befindet sich zusätzlich ein schöner Kachelofen.

2022-23 wurde die Poiler/Warmwasserübergabestation erneuert. Der Dachraum wurde mit 20 cm Isolierung zusätzlich ausgelegt.

Eine 20 KW PV Anlage wurde schon angefragt und wäre auch möglich!

Heizungsboiler erneuert, 2022, Aufwertung 7.800 Euro

Zur Info HWB-Wert 119,6 kWh/m²a: bei diesem Haus wurde noch der Dachboden mit 20 cm zusätzlich Isoliert, dadurch entstand ca. eine 20 % Heizkostenreduktion.

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.