

Raab Stadthaus gute Mieteinnahmen



4

Objektnummer: 7895

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4760 Raab
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	350,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	289.000,00 €
Kaufpreis / m²:	825,71 €
Provisionsangabe:	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Mader

4immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559

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



4



4







4



Objektbeschreibung

Raaber Stadthaus gute Mieteinnahmen, gerne gebe ich Ihnen dazu persönlich Auskunft!

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

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Erdgeschoß ca. 170 m² Geschäftsraum, 2 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, PV möglich 20 kw**

anbei die BK

Zur Zeit sind 8 Zimmer zu je 450 Euro = 3600 plus 10 % = 3.960x 12 = 47.520 Euro (netto 42.768 Euro) (das ist jetzt voll Auslastung, 2024 waren es 20 % weniger)

Das Büro ist ab 1.Februar um 1.000 Euro netto wieder vermietet. (2024 waren es 2000 Euro netto)

8x 450 Euro = 3600 plus 10 % = 3.960x 12 = 47.520 Euro (netto 42.768 Euro)

Büro 1100x 12 = 13.200 Euro (netto 12.000)

Gesamteinnahmen netto 54.768 Euro

Das DG 150 m², ist noch zum ausbauen geeignet (6 Zimmer oder 3 x 50 m² Wohnungen)

Stand 01.02.2025,,, inkl Ust

Posten: **mtl**

Strom -84,3

Strom -33

Heizung Fernwärme -510

Gemeinde -139,83

Versicherung -105 1.251,34

Gesamt -872,13 monatlich

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 Schlafzimmern.

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!

Für Anleger und Unternehmer

Zum Kaufpreis kommen **zusätzlich 20 % USt.** für Vorsteuerberechtigte dazu

Heizungsboiler erneuert, 2022, Aufwertung 7.800 Euro

Isolierung 200 m² mit 20 cm, 2023, Aufwertung 12.200 Euro

Küche Einbau im Abstellraum, 2024, Aufwertung 3.800 Euro

Dusche Neu 2024, 2.800 Euro

zur Info zum 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.