

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



Außenansicht

Objektnummer: 6349/1496

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:	760.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	704,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



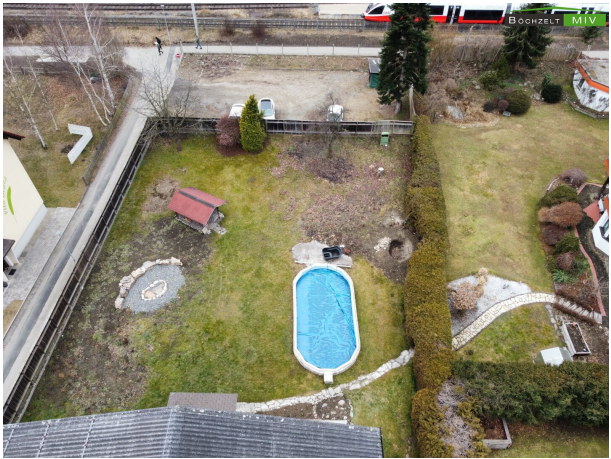
Johann Milchberger

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5



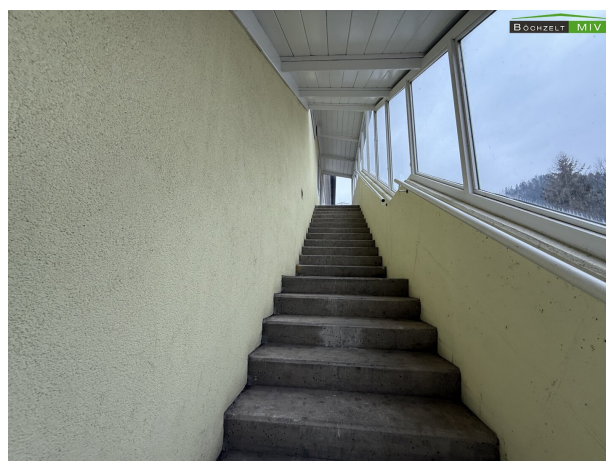


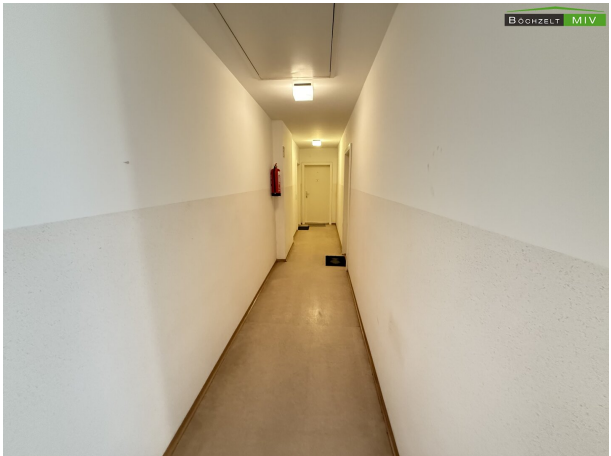


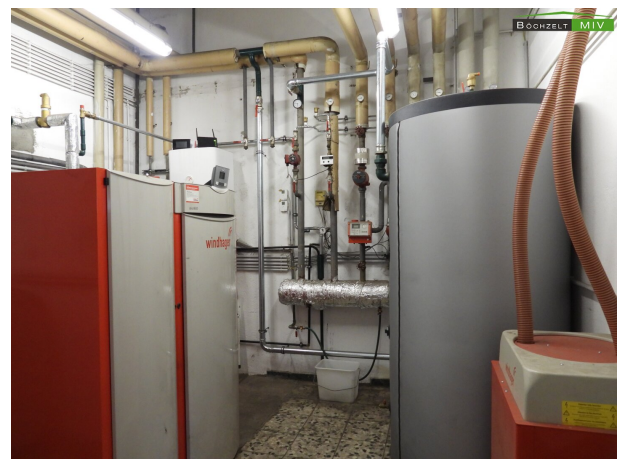










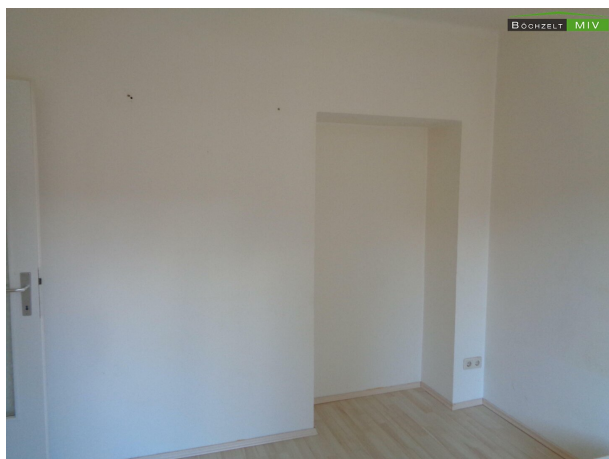


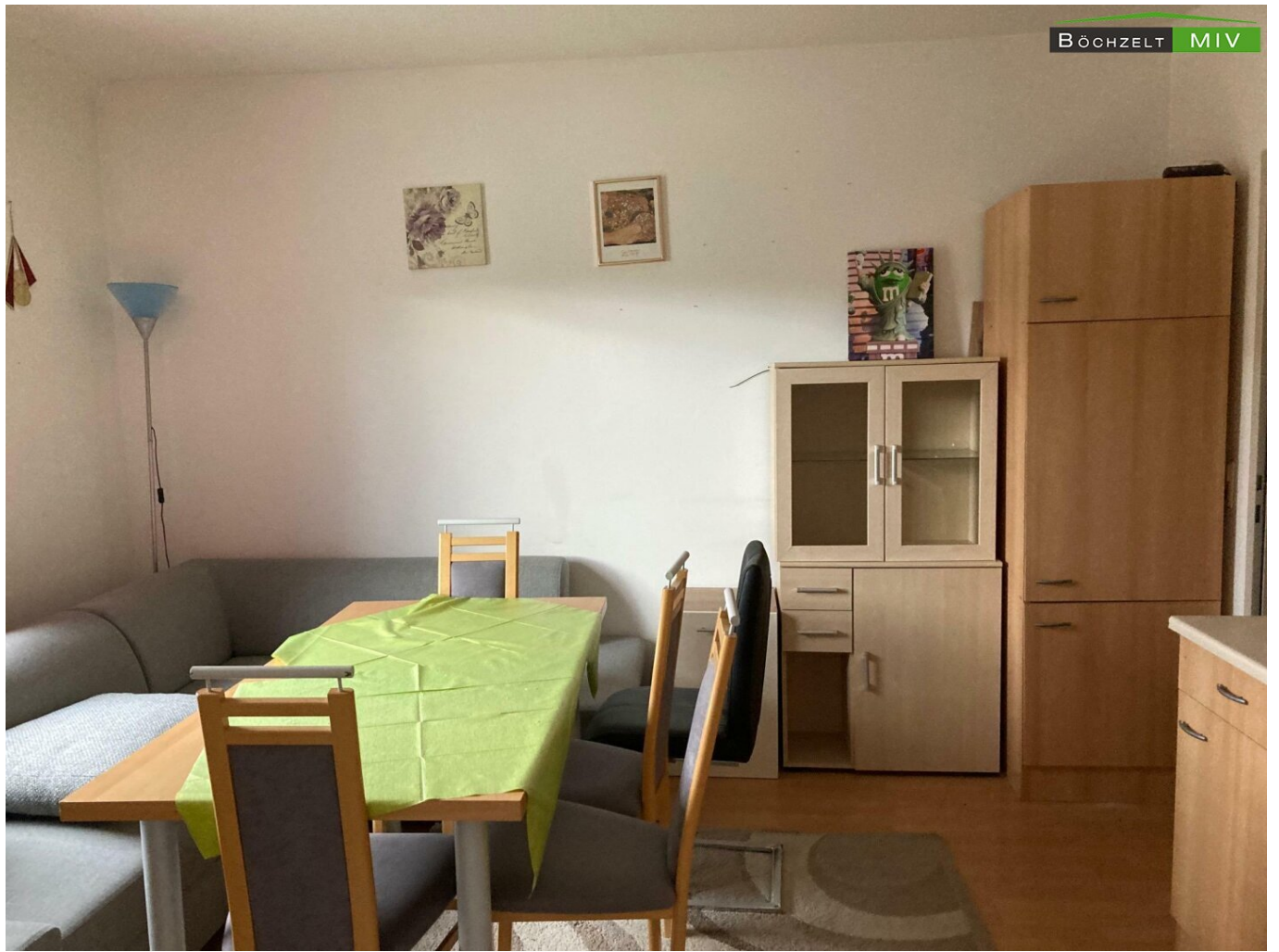


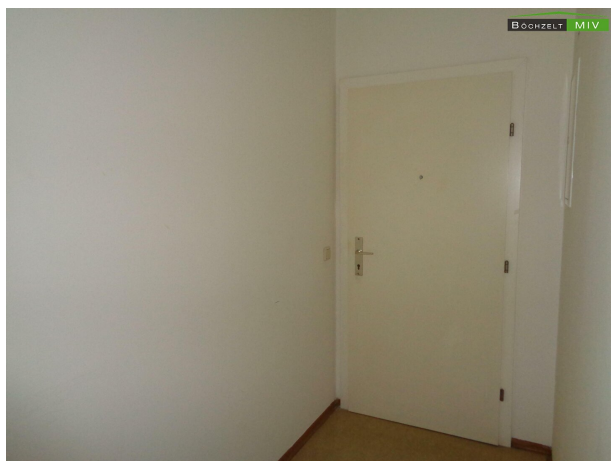




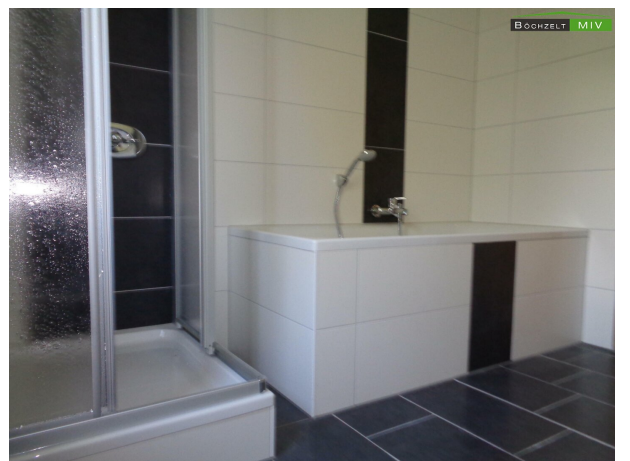










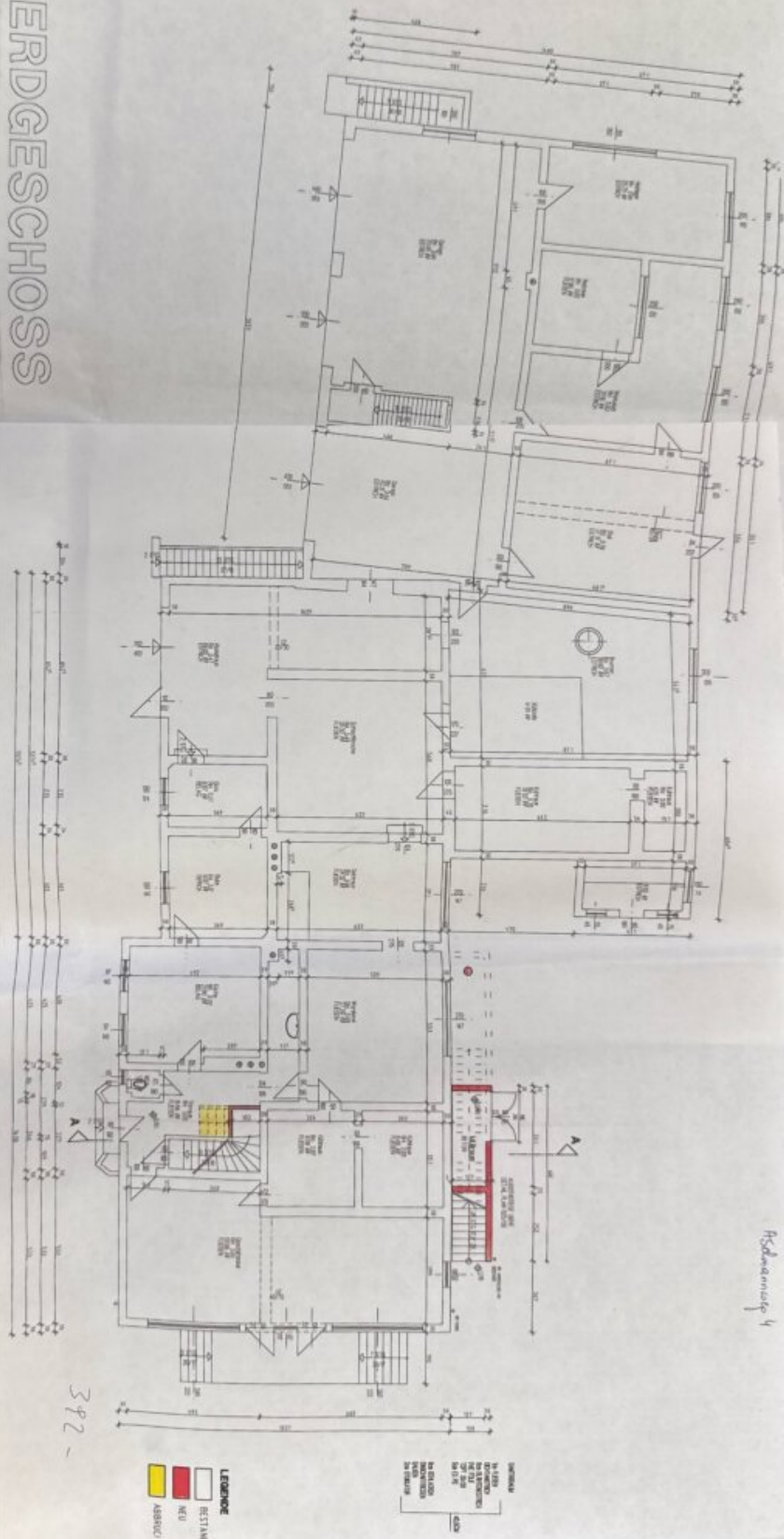




BÖCHZELT

MIV

ERDGESCHOSS

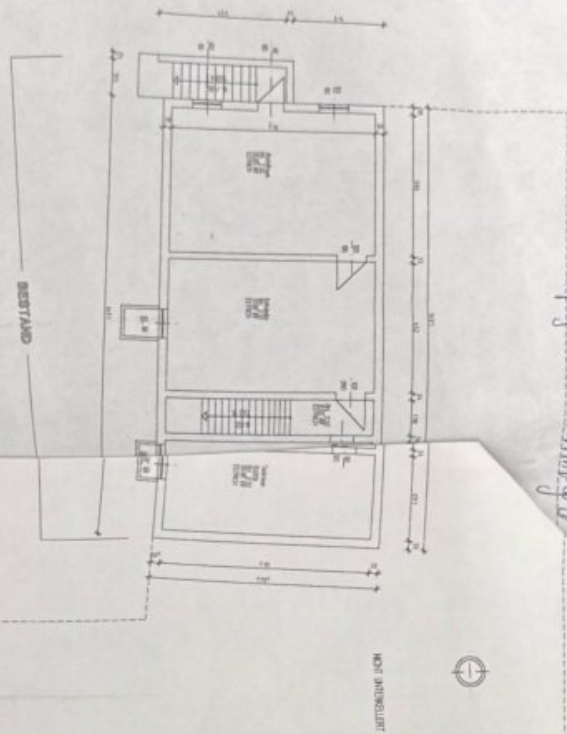


BÖCHZELT

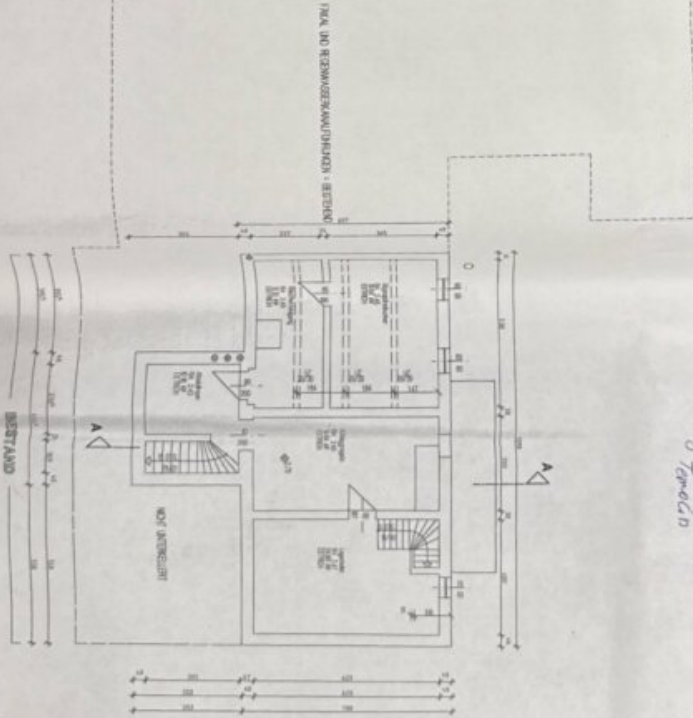
MIV

KELLERGEESCHLOSS

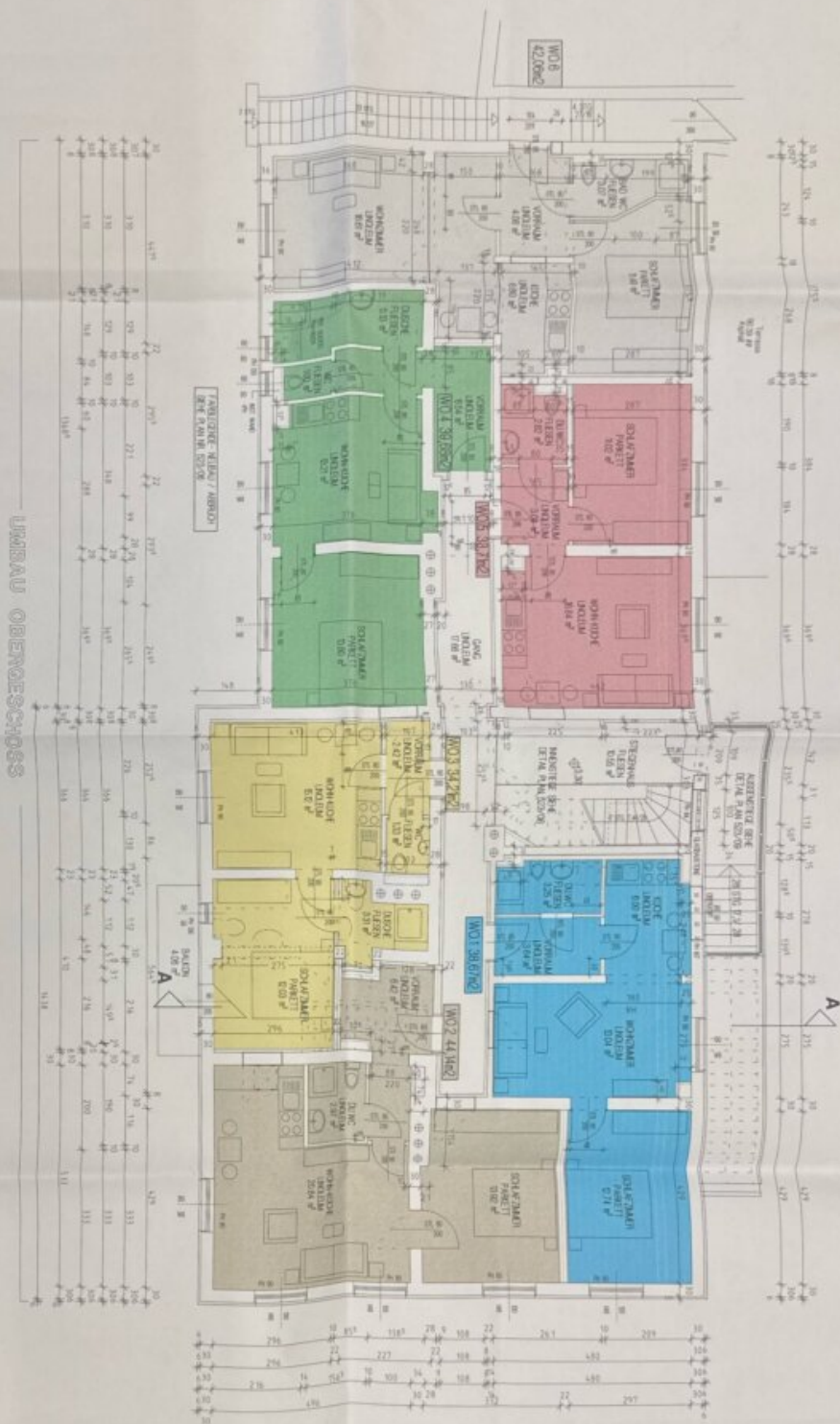
Zugang über Aufgangstreppe



Hilfsmittel
Trennung



NORDEN

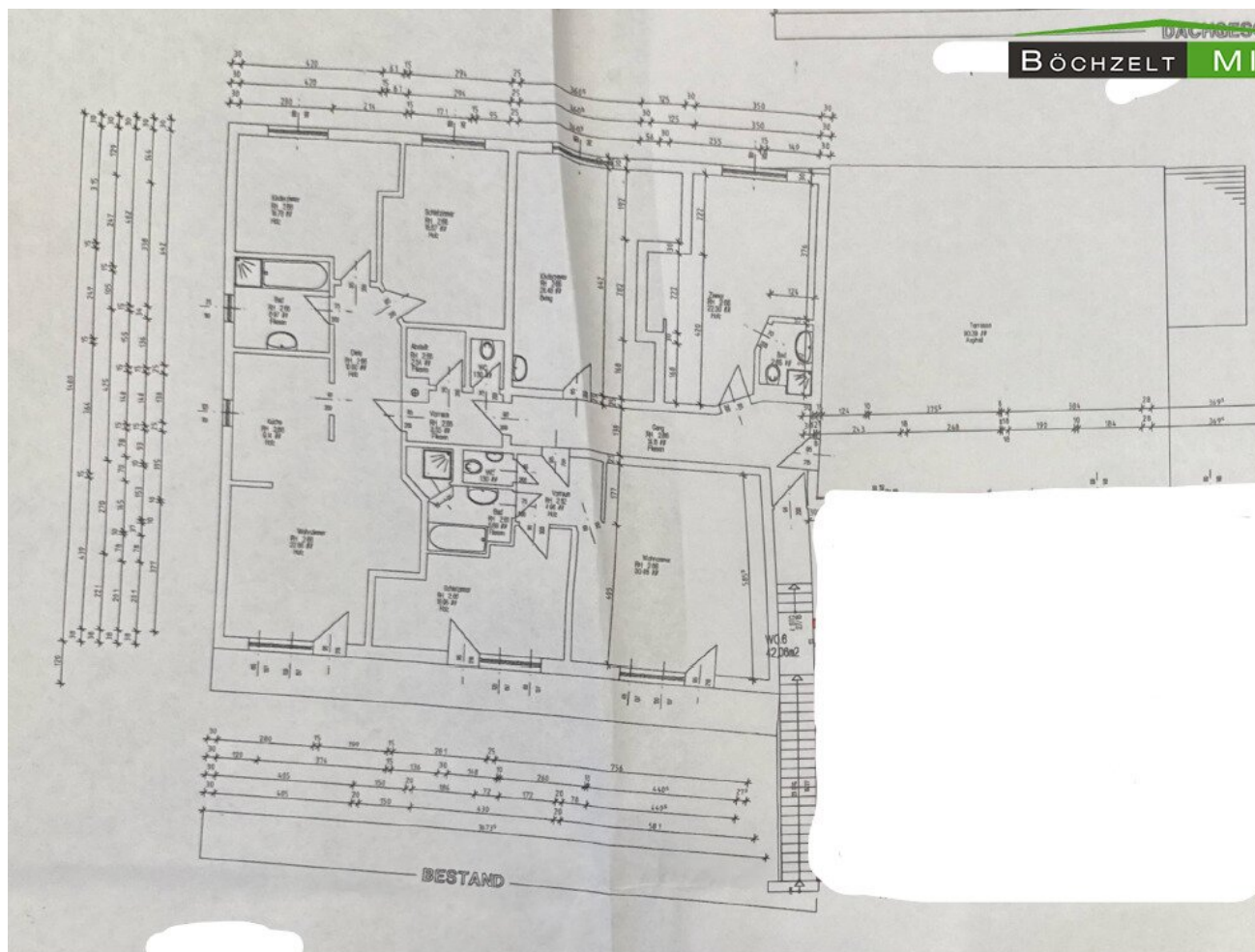


URBAU OBERGESCHOSS

ARCHITECT: DI. PETER KAPFERBERGER		MIT 100.000.000,-	
8710 ZEILING SCHNEIDASSE 30		1.3.2017	
BAYERNHOF		1.3.2017	
WOHNHAUS		1.3.2017	
RITTMANNBERGER		1.3.2017	
ST. MICHAEL		1.3.2017	
BRUNNEN 06		1.3.2017	
523		100	



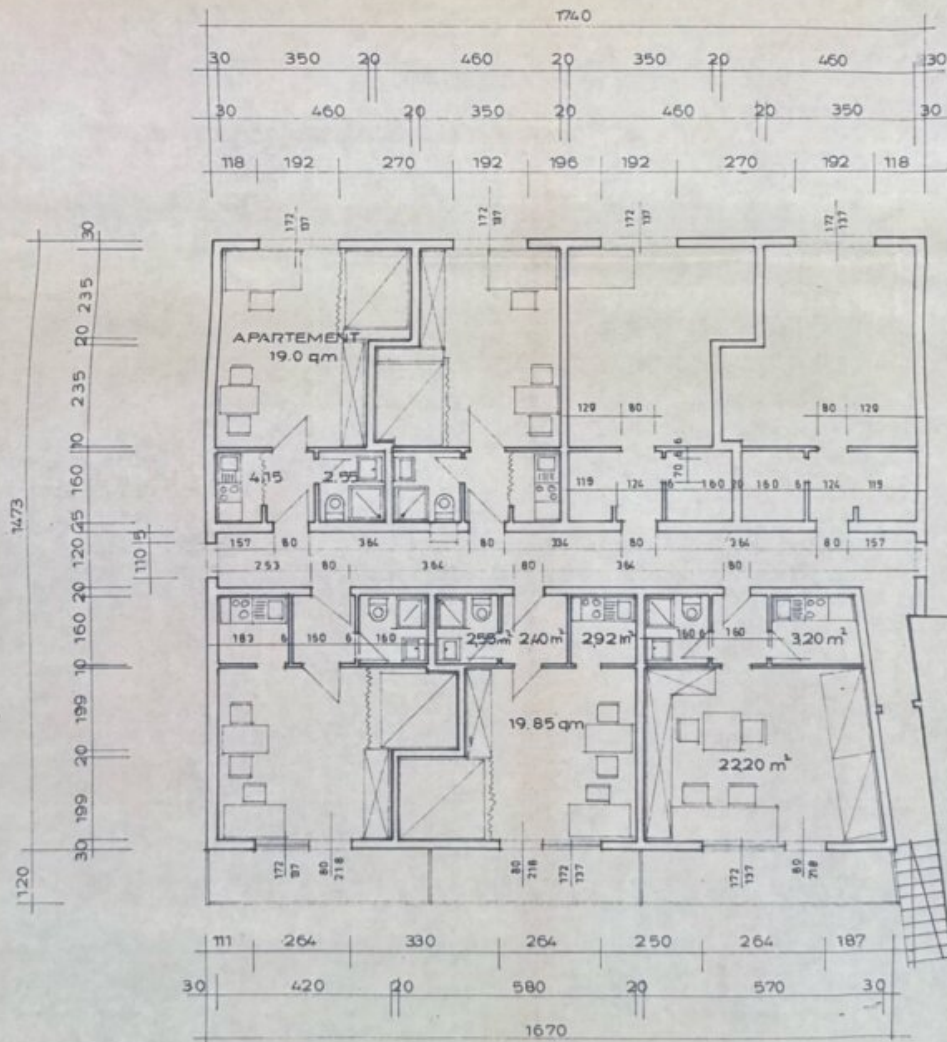
11	11
----	----



BÖCHZELT MIV

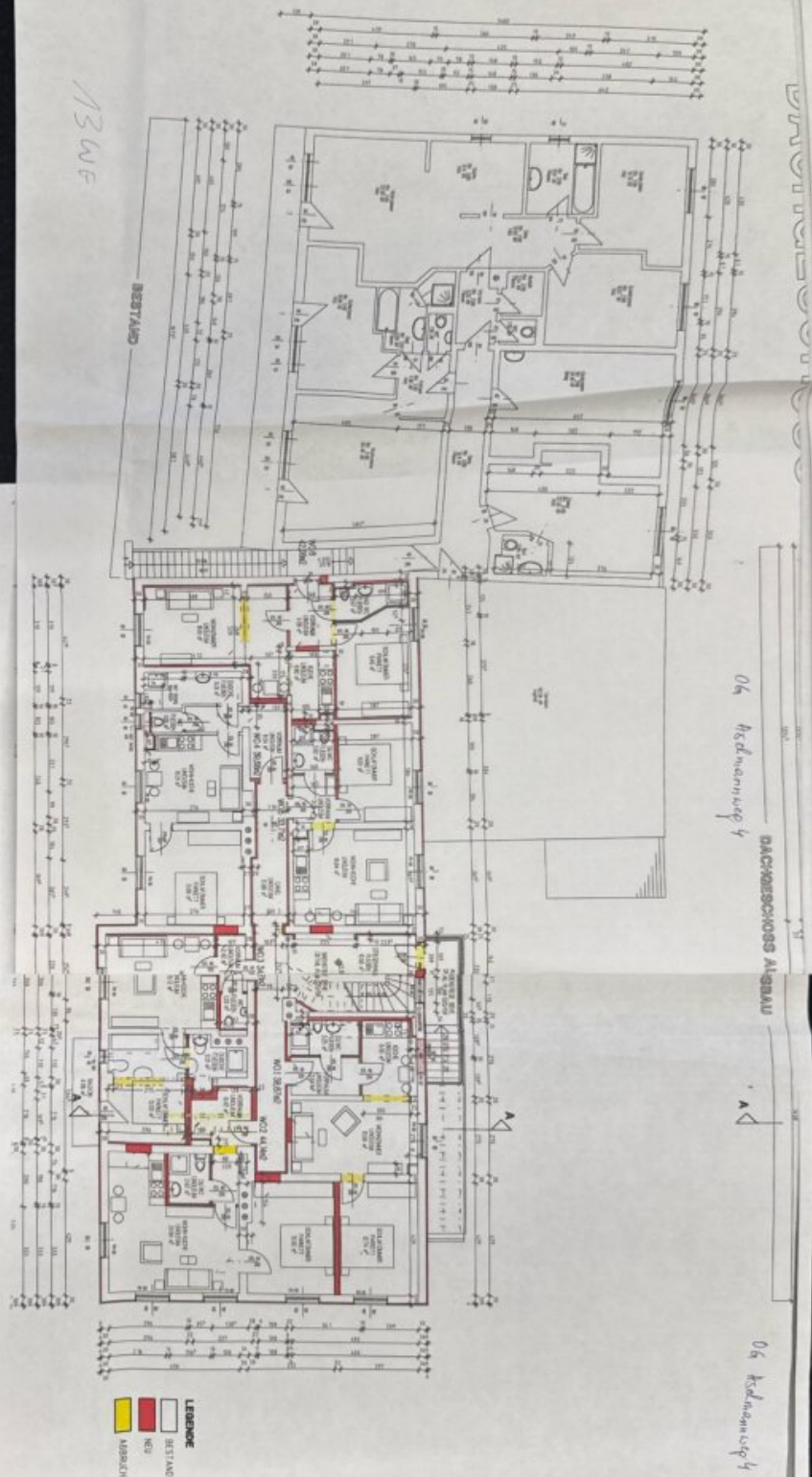
OST

Aschmannweg 6
WE S



1. OG

13WF



BÖCHZELT

MIV

sielt
an linken
am an lag 4

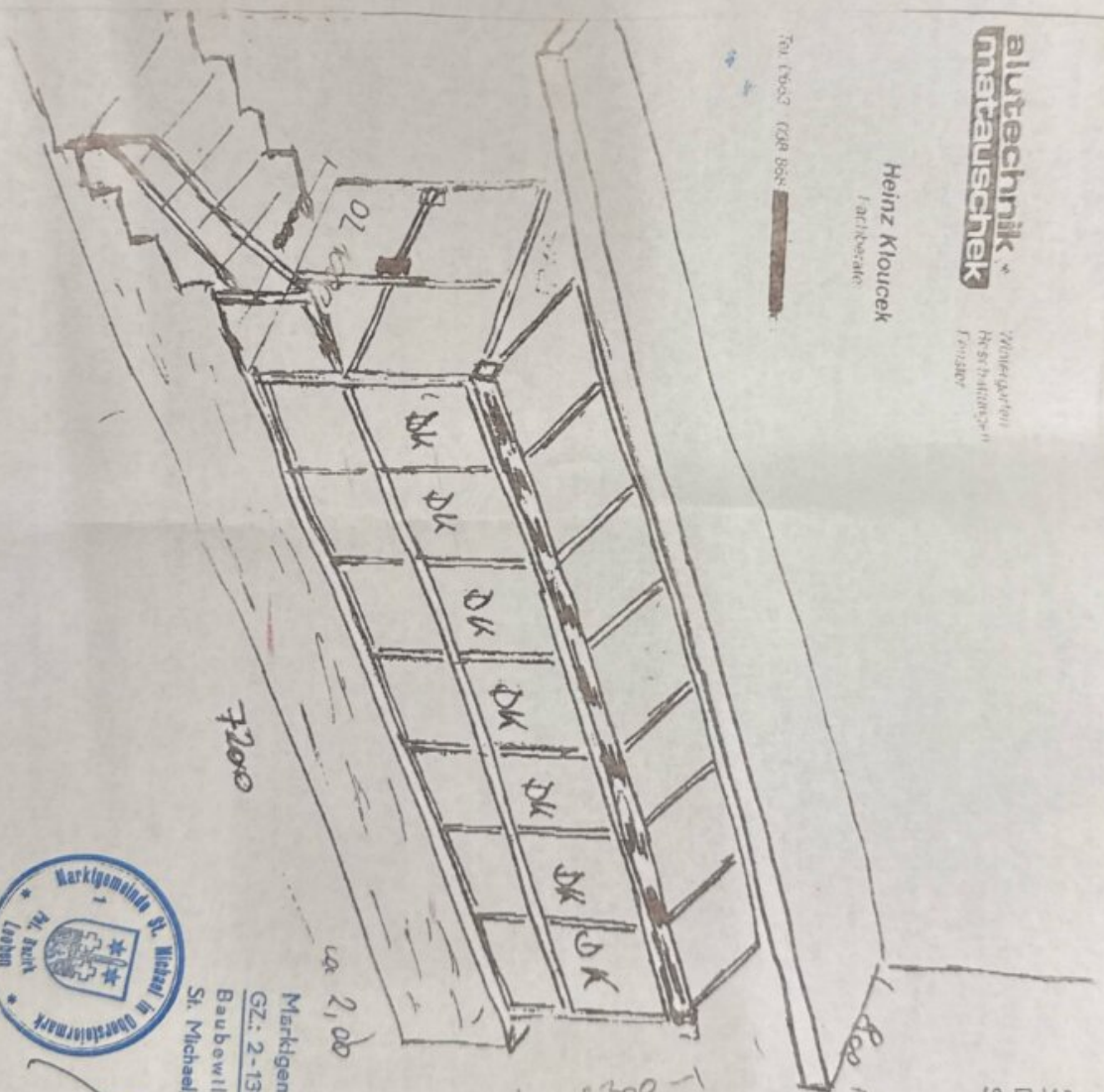
SG

alutchnik
matauschek

Wien
Hofstrasse 11
1040

Heinz Kloucek
Fachberater

Teil 1963 028 B&B



7200

ca 2,00



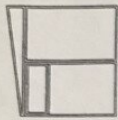
Marktgemeinde St. Michael i. O.
GZ: 2-131/9-1373-1998
Baubewilligung erteilt
St. Michael, am 13.07.1998

Der Bürgermeister:
[Signature]

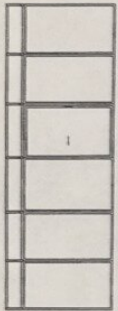
Schlusssatz:
Der Kommission vorgelegen
St. Michael, am 14.07.1998

[Handwritten signatures and notes]

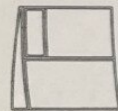
6L



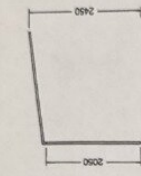
Seitenansicht
Seiten
Fassade
Zugang



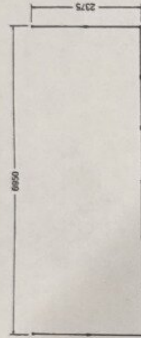
Vorderansicht
Vorder
Fassade
Zugang



Seitenansicht
Seiten
Fassade
Zugang



Seiten
Section
Section
Dachstuhl

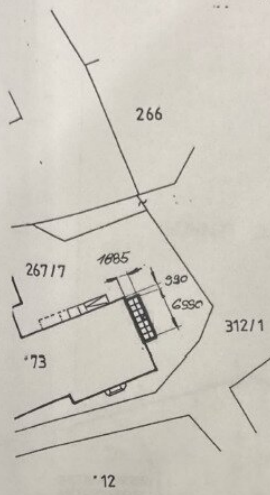
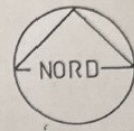


Grundriss
Grundplan
Plan
Fläche

M 1:500



BÖCHZELT MIV



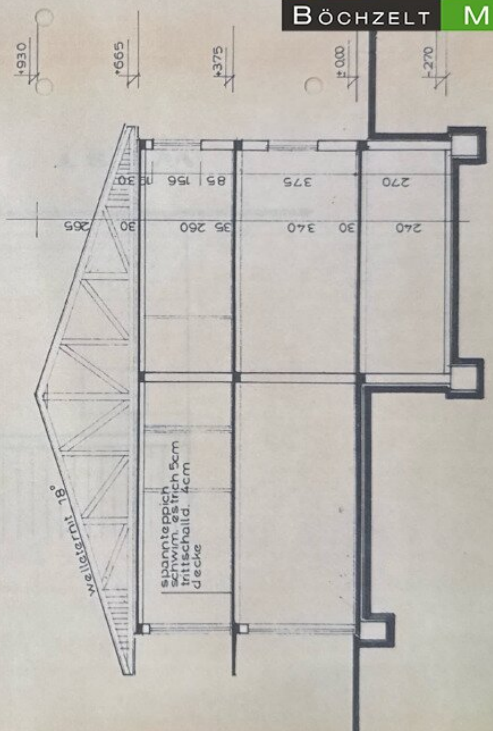
Fleischerei RITTMANNBERGER
Aschmannweg 4
8770 St. Michael

Planung und Ausführung

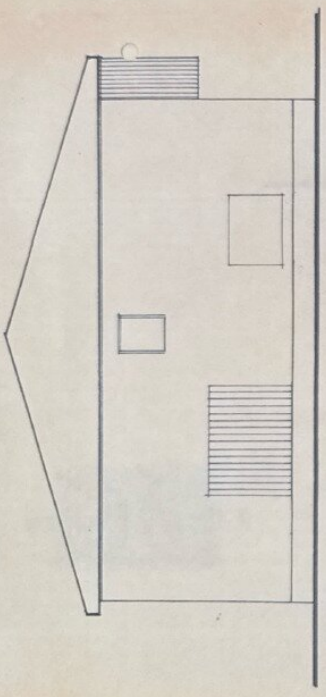
elutechnik
matauscheck

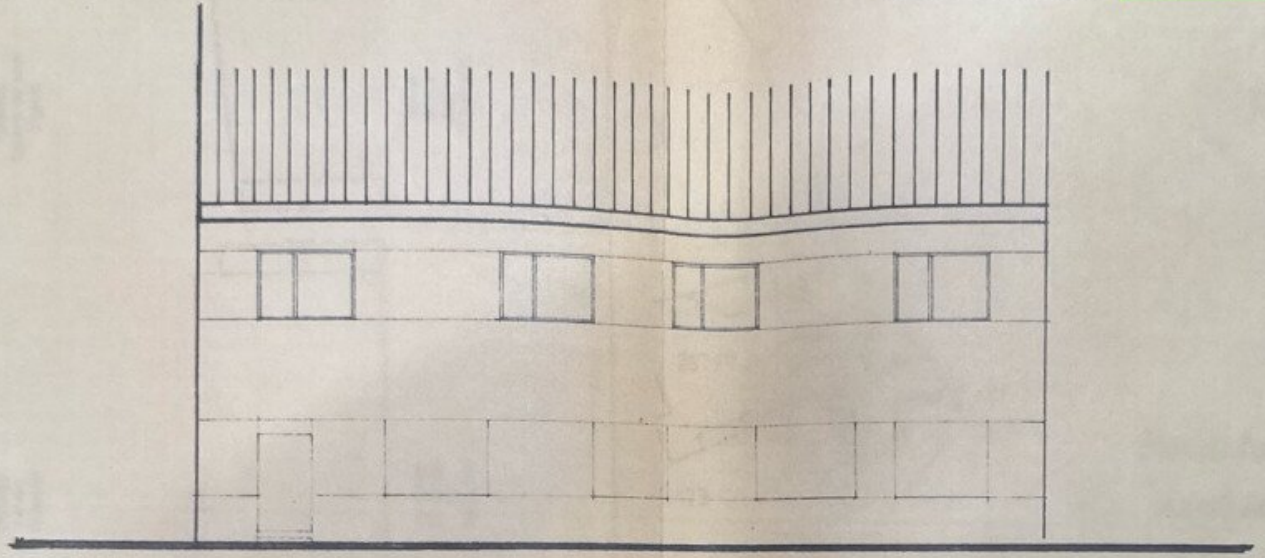
GmbH
8805 KAPFENBERG, Werk VI - Str. 28
Tel.: 0 36 92 / 22 2 23 Fax: DW -23

SCHNITT



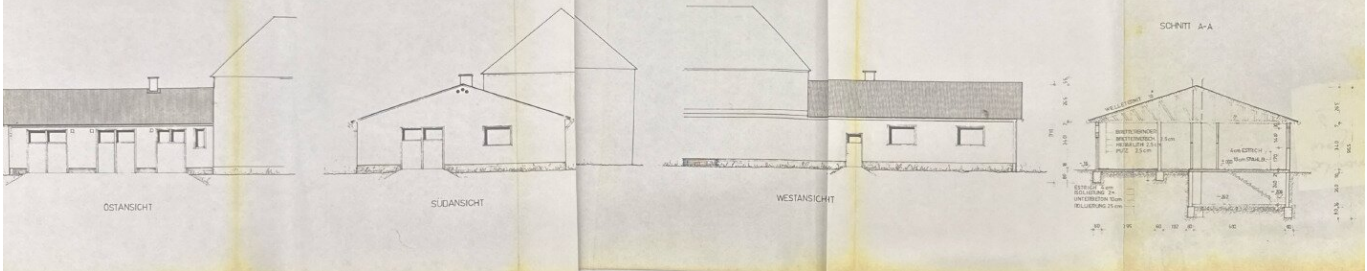
SÜD





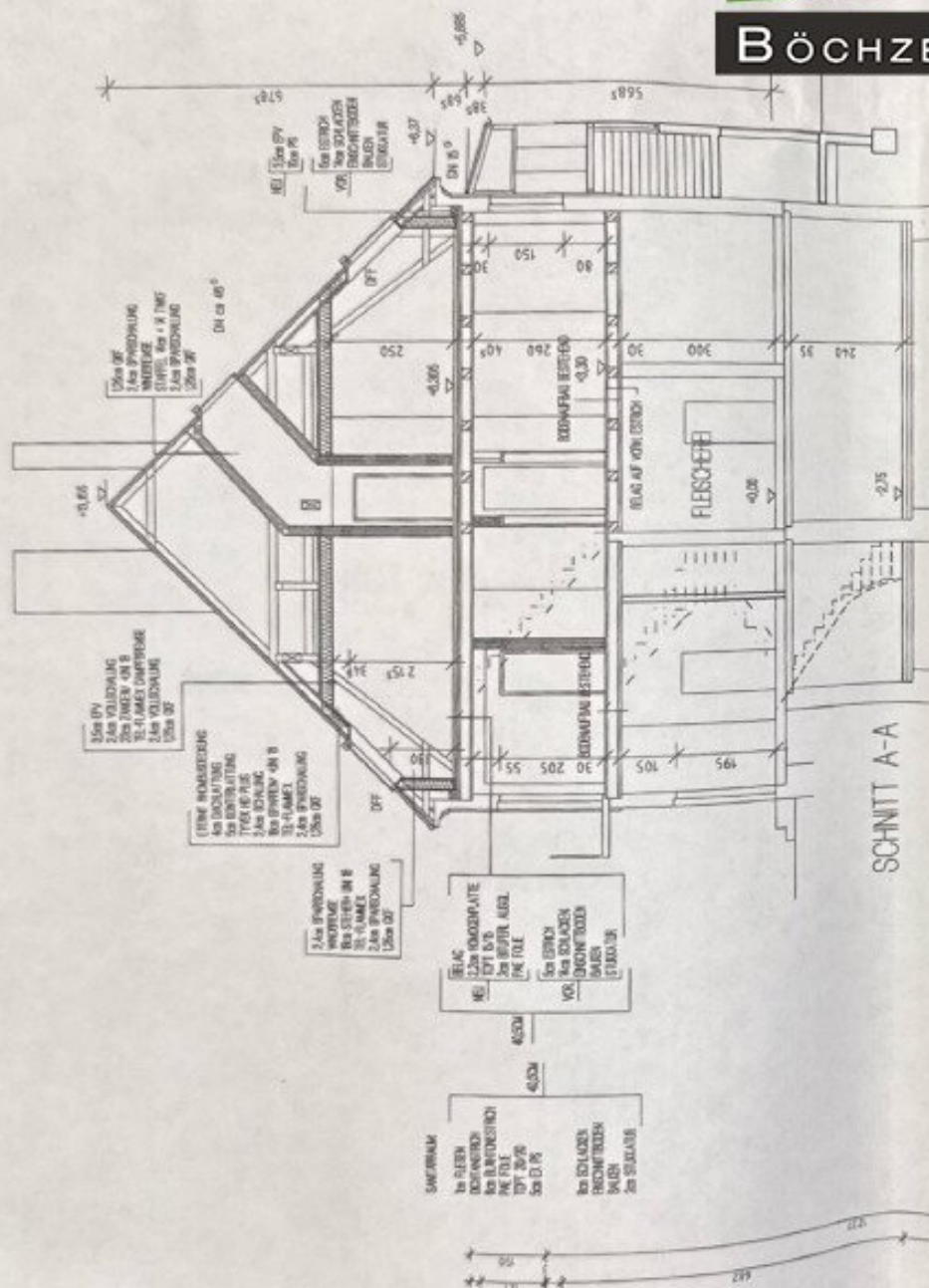
WEST

SOHNITZ A-A



BÖCHZELT

MIV



LEGENDE

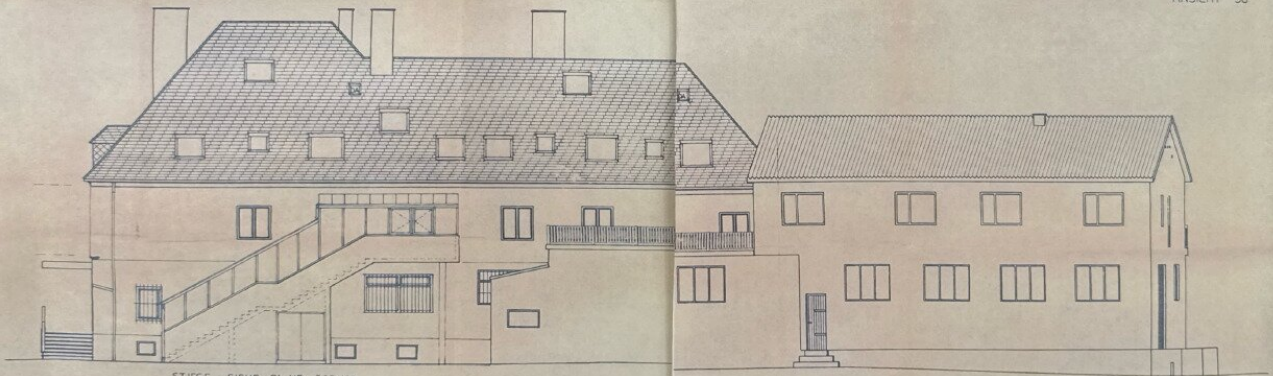
BESTAND

VIEW

437698

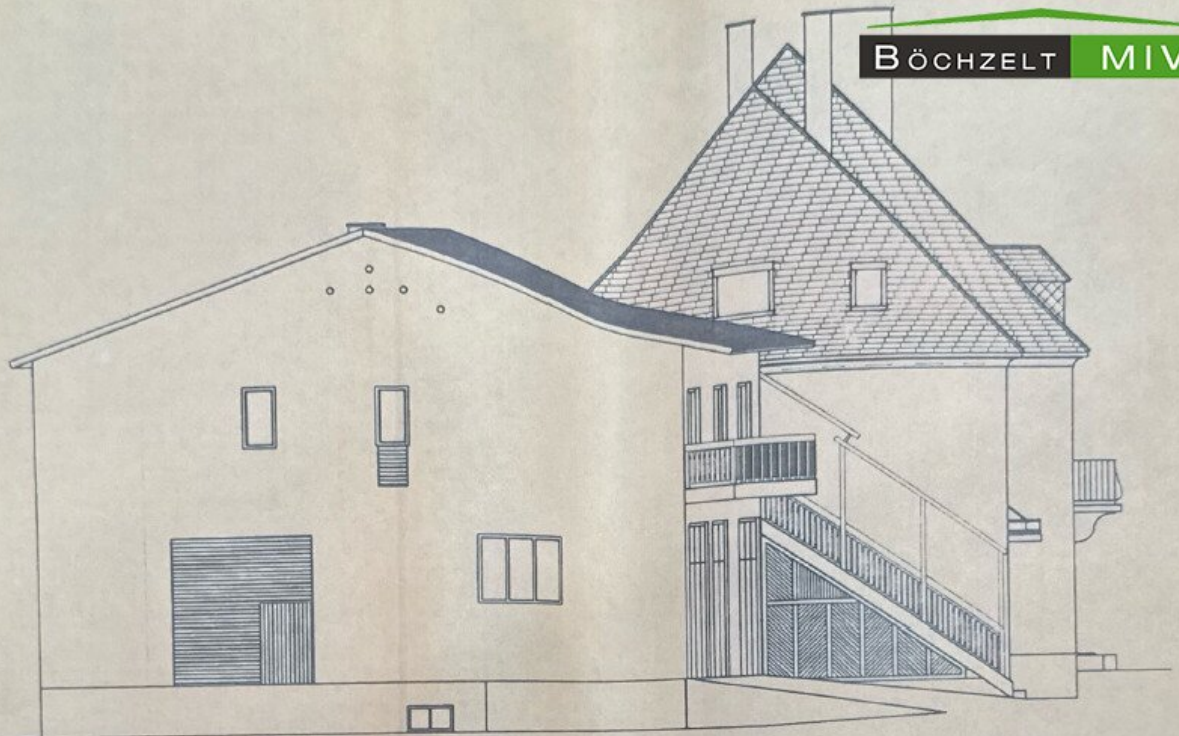


ANSICHT SO



STIEGE - SIEHE PL.NR. 523/09

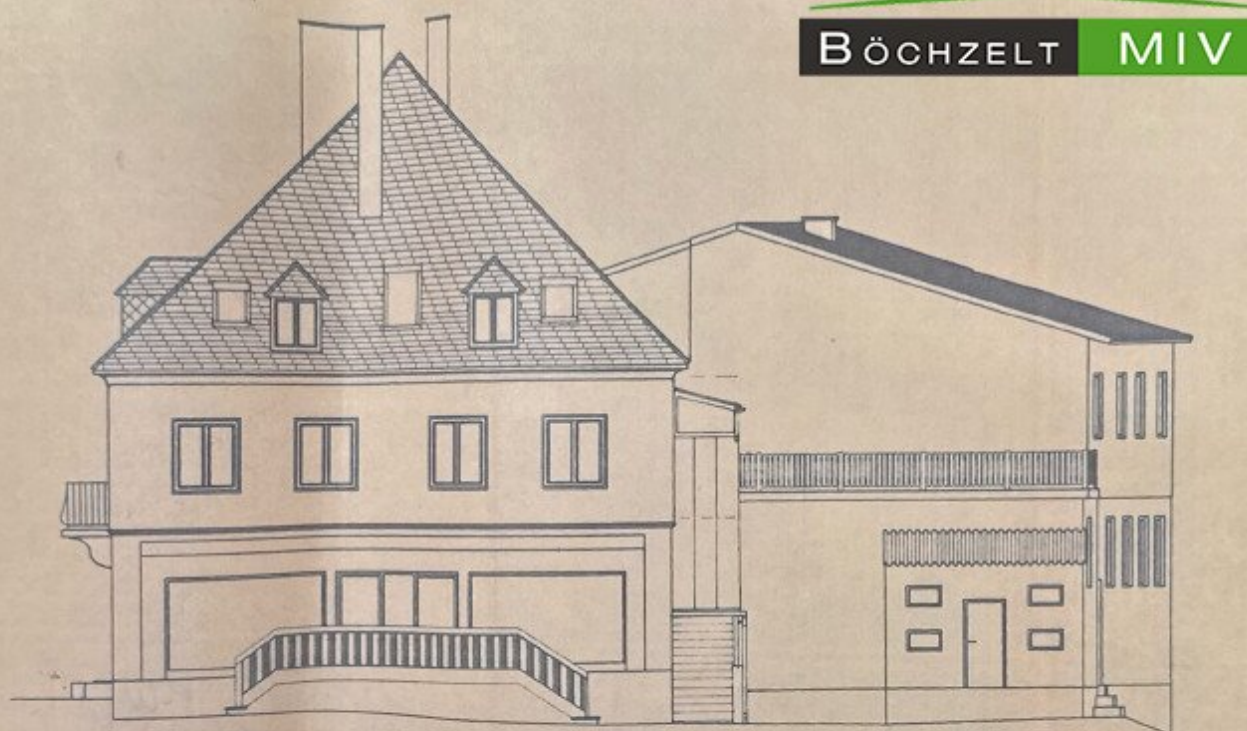
ANSICHT NW



ANSICHT SW

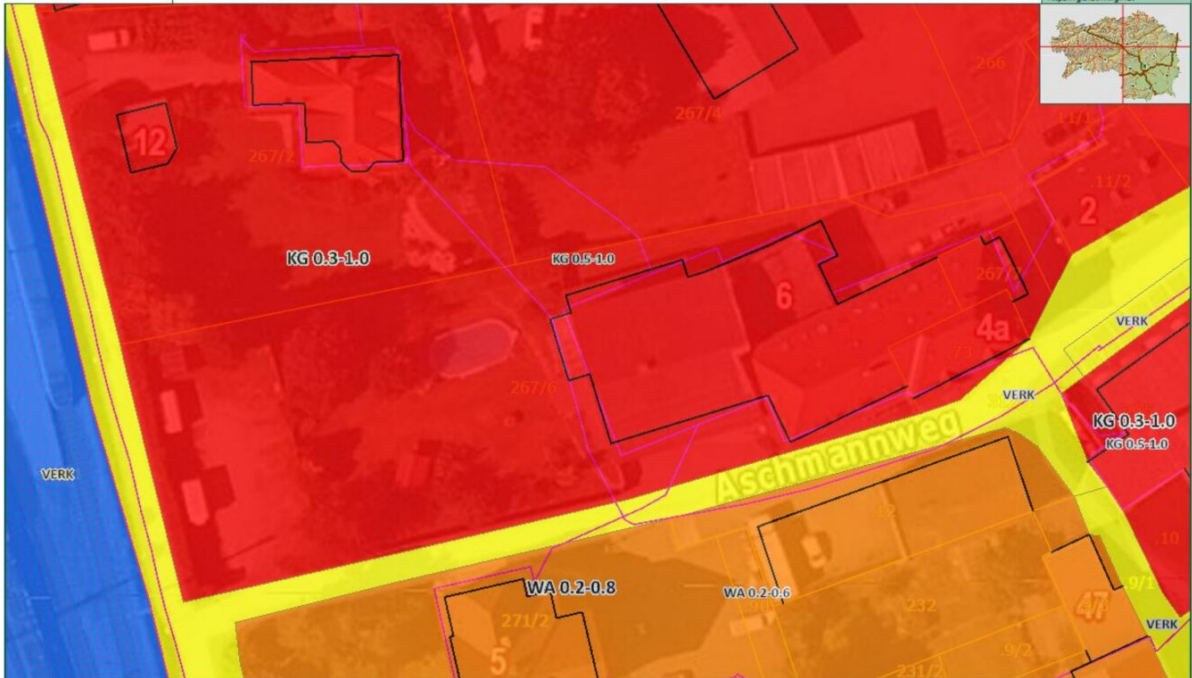
BÖCHZELT

MIV



ANSICHT NO





© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 05.02.2025

0 M 1:500 25 m



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

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Aschmannweg 6	
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	
Straße	Aschmannweg 6	
PLZ/Ort	8770	Sankt Michael in Obersteiermark
Grundstücksnr.	267/1	

Umsetzungsstand	Bestand
Baujahr	1974
Letzte Veränderung	
Katastralgemeinde	St. Michael in Obersteiermark
KG-Nr.	60350
Seehöhe	585 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 gebäude technischen 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 Vorfassung 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
BÜRO FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	312,1 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	249,6 m²	Heizgradtage	4.345 K·d	Solarthermie	---
Brutto-Volumen (V _B)	920,5 m³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	---
Gebäude-Hüllfläche (A)	474,4 m²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	---
Kompaktheit(A/V)	0,52 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
Charakteristische Länge (l _c)	1,94 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	---	LEK _r -Wert	63,45	RH-WB-System (primär)	Ölkessel
Teil-BF	---	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	---				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref, RK} = 112,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 112,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 195,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} = 1,82
Erneuerbarer Anteil	---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H, Ref, SK} = 46.731 kWh/a	HWB _{Ref, SK} = 149,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H, SK} = 46.731 kWh/a	HWB _{SK} = 149,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 3.189 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H, Ref, SK} = 67.949 kWh/a	HEB _{SK} = 217,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANW, WW} = 4,15
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANW, RH} = 1,17
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANW, H} = 1,36
Haushaltsstrombedarf	Q _{HEB} = 7.107 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} = 75.056 kWh/a	EEB _{SK} = 240,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} = 93.775 kWh/a	PEB _{SK} = 300,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn, n, SK} = 88.516 kWh/a	PEB _{n, n, SK} = 283,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBm, SK} = 5.259 kWh/a	PEB _{m, SK} = 16,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq, SK} = 22.552 kg/a	CO _{2eq, SK} = 72,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE, SK} = 1,86
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 Lobmingtal
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 steht die ehemalige Fleischerei (ungefähr 277,30 m²) und eine Garage leer. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **4.465,66 EUR**, damit **53.587,92 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 53.600 EUR** Nettohauptmietzins pro Jahr
- **Potential auf ca. 70.000 EUR** Nettohauptmietzinseinnahmen **pro Jahr bei**

Vollvermietung

- derzeit **ca. 7,05 % Nettorendite**
- **Renditepotential ca. 9,21 %**
- **Kaufpreis 760.000 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