

**WOW! RENDITEHIT mit rund 6%! Attraktives
Geschäftshaus in toller Lage zu verkaufen! Beste
Sichtbarkeit!**



Objektnummer: 287510

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Oberpremstätten
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	663,96 m²
Gesamtfläche:	663,96 m²
Stellplätze:	25
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	1.689.000,00 €
Betriebskosten:	1.438,80 €
Heizkosten:	558,65 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto zzgl. 20 % USt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

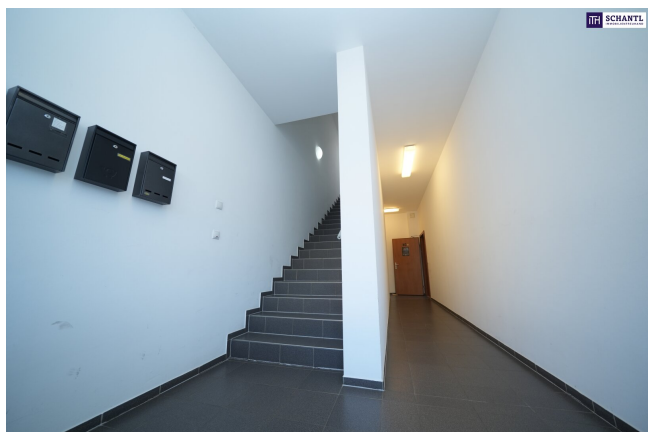






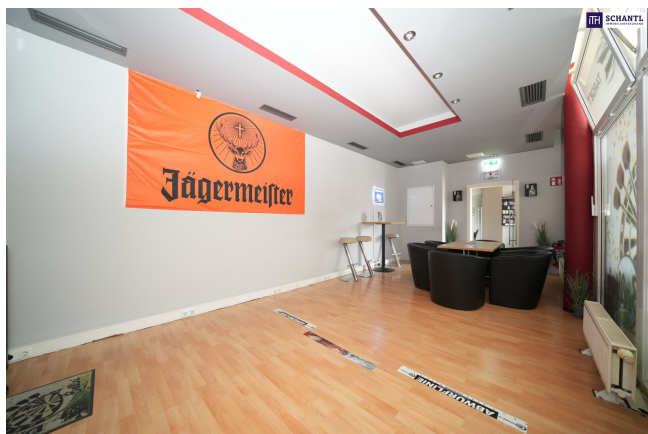




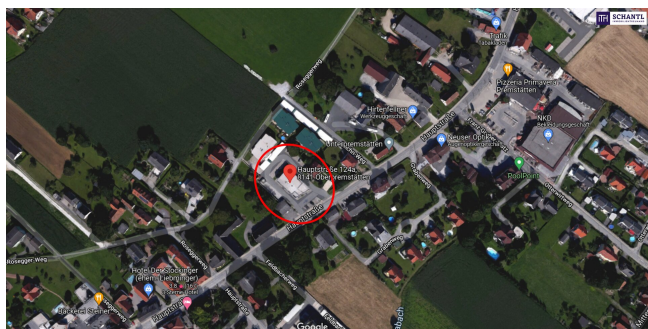


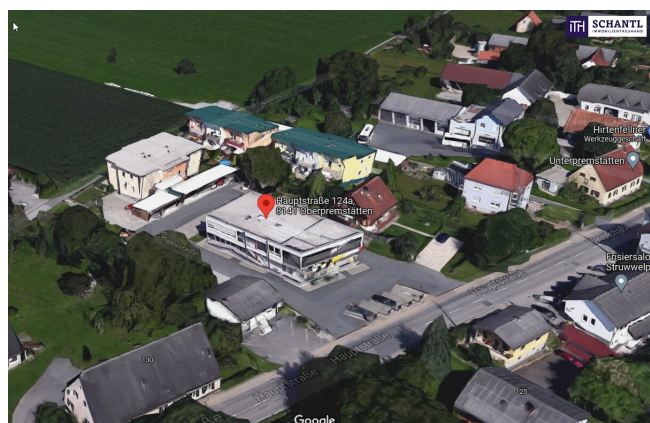


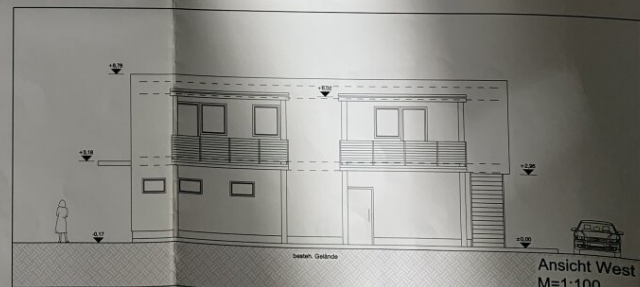
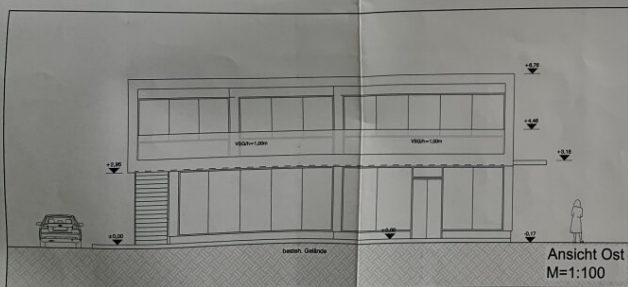
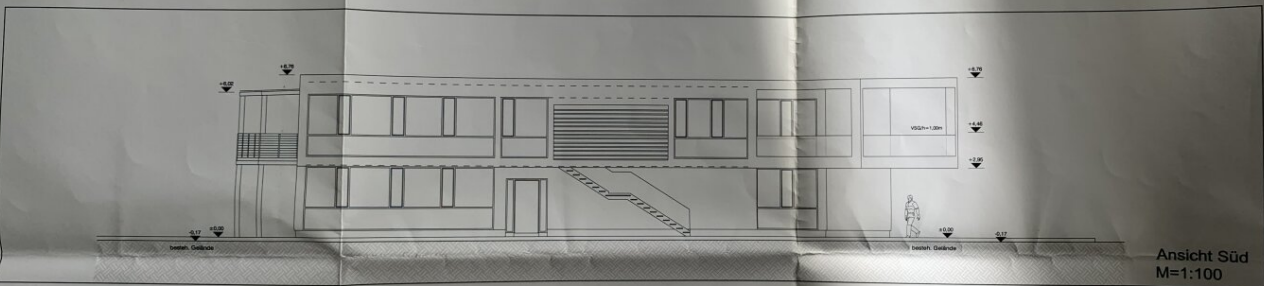
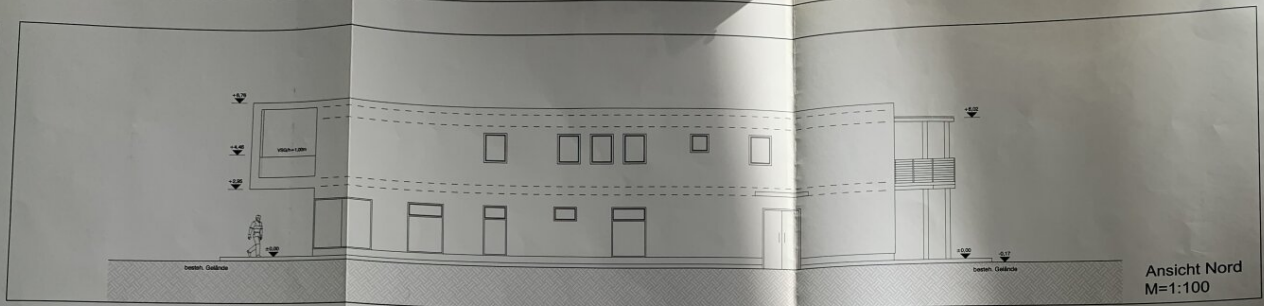








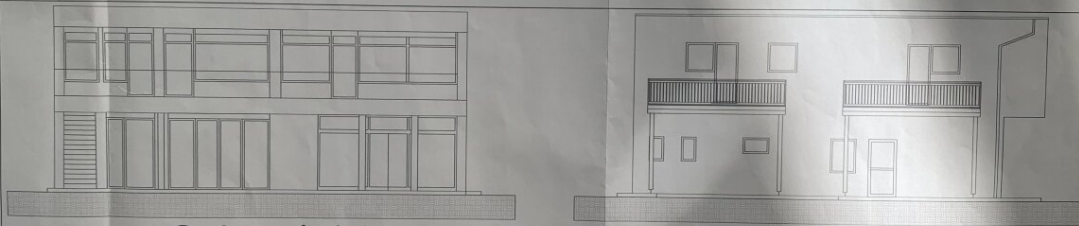




Erdgeschoss



Südansicht



Ostansicht

Westansicht

Schnitt 1 - 1

Nordansicht

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

April 2017

Verfasser: **geniobau trapp**
Architekten
Hauptstraße 124a 8141 Unterpremstätten
Tel. 03161 123456 Fax 03161 123457
E-Mail: info@geniobau-trapp.at
www.geniobau-trapp.at

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

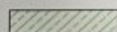
W1

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
TEROKALKLEBER	
FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG	25,00 CM
WU-STB	

-  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

Baugesellschaft mbH
8001 Laßnitzhöhe, Kapellenstraße 25
8141 Unterpremstätten, Hauptstraße 119
Tel.: 03136 / 53 397, Fax: -10 0676/350/238

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 € 3,20

Verwaltungsabgabe € 3,20

Unterschrift: Summe € 3,20

Der Bürgermeister

Planart

Einreichplan

Inhalt

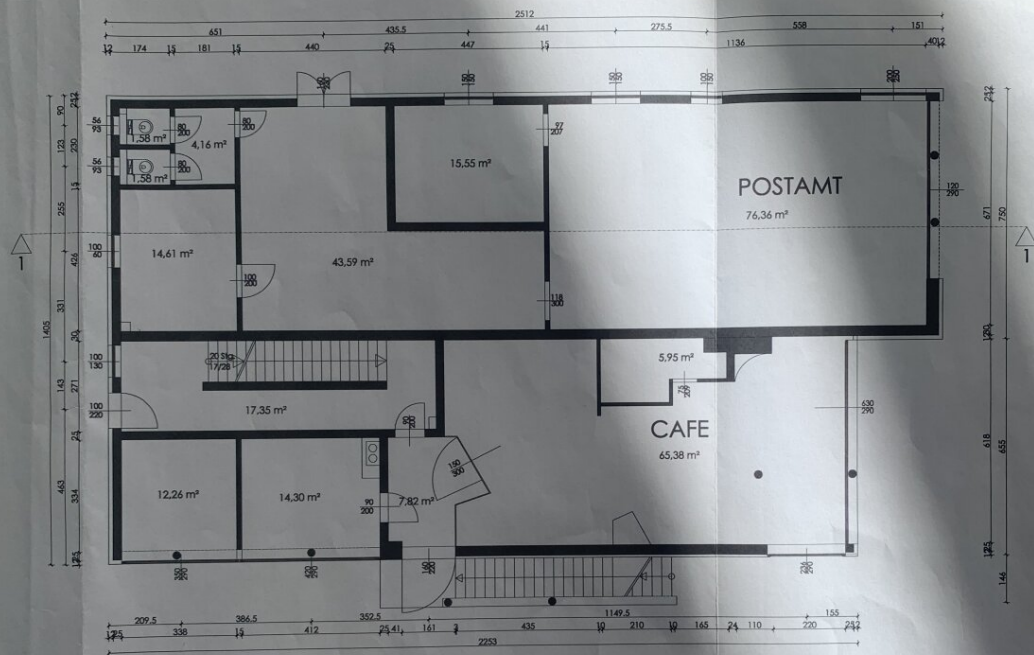
Grundrisse, Schnitte, Ansichten (M=1:100),
Lageplan (M=1:1000)

Bei der örtlichen Verhandlung
am 18.7.2007 vorgelegt

Datum

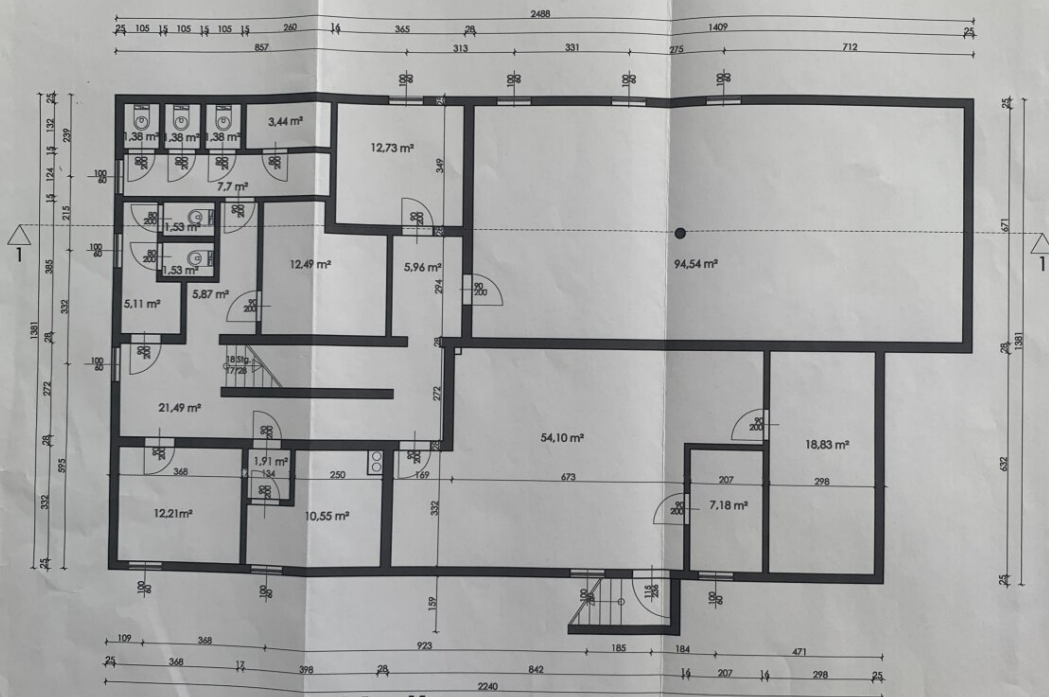
04.06.2007

geplan
1:1000



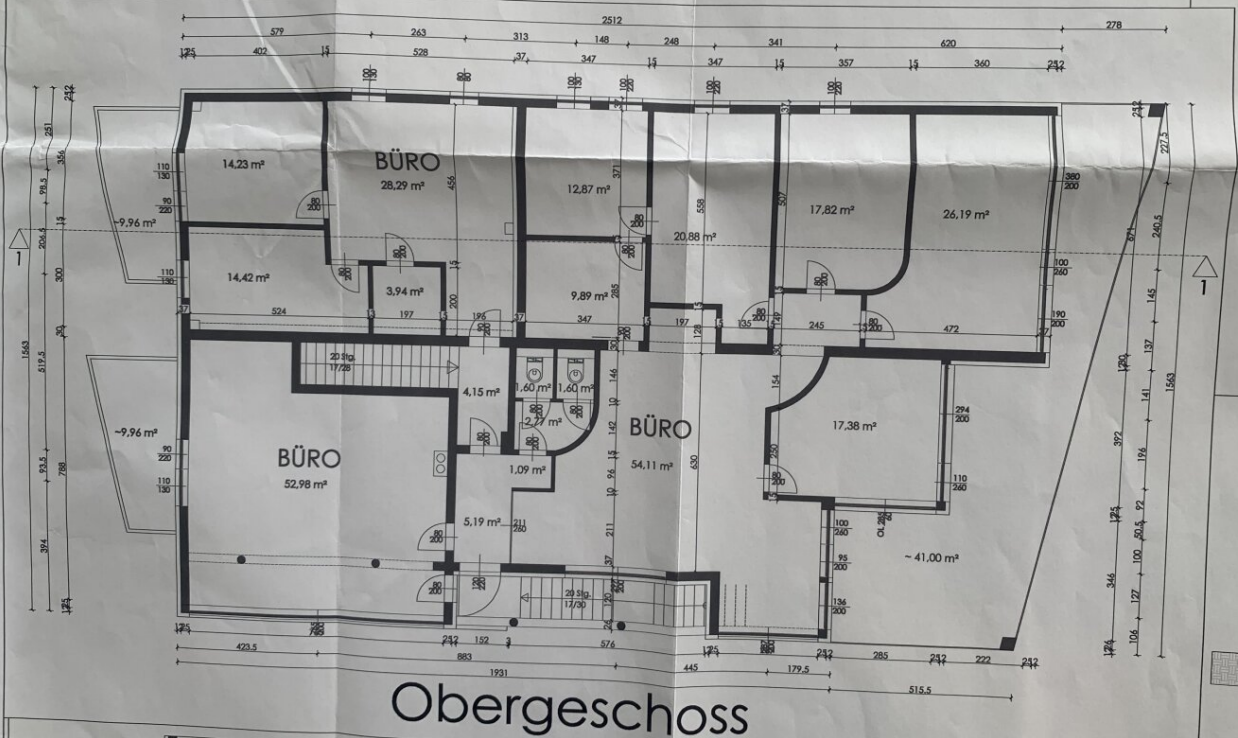
Erdgeschoss



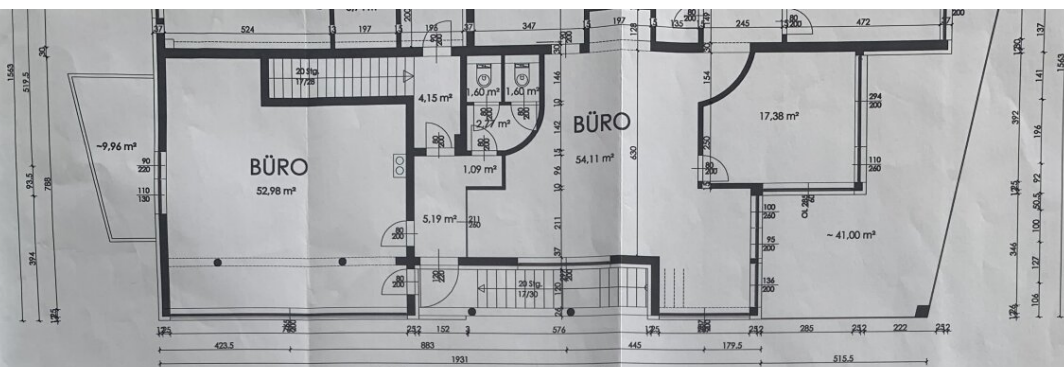


Kellergeschoss

Kellergeschoss



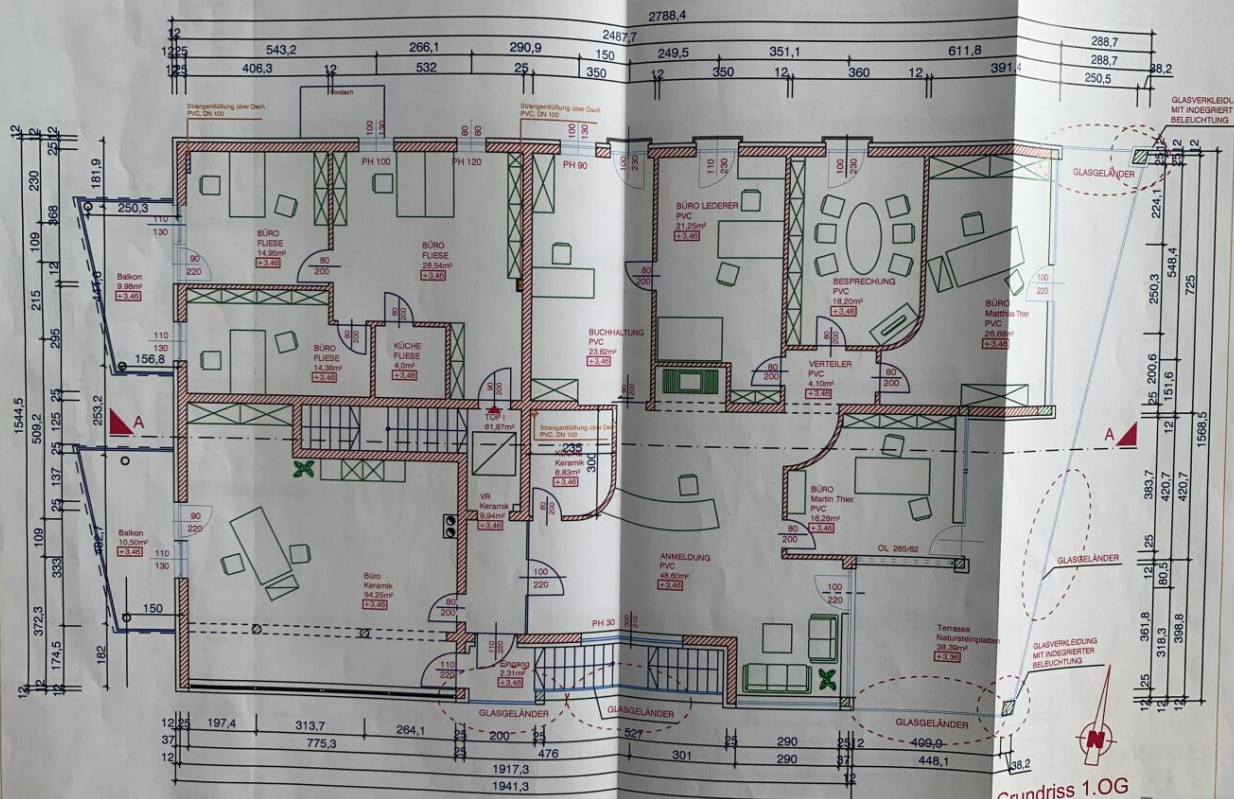
Obergeschoss



Obergeschoss



Schnitt 1 - 1

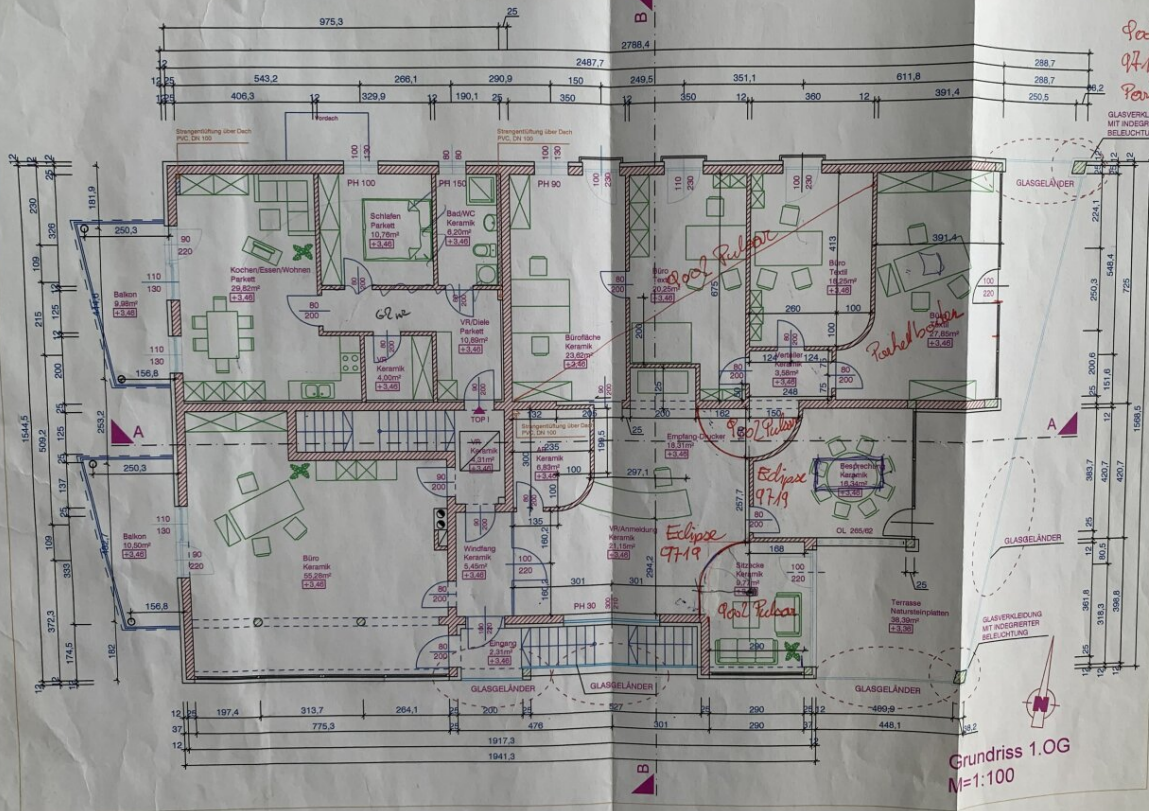


Grundriss 1.OG
M=1:100

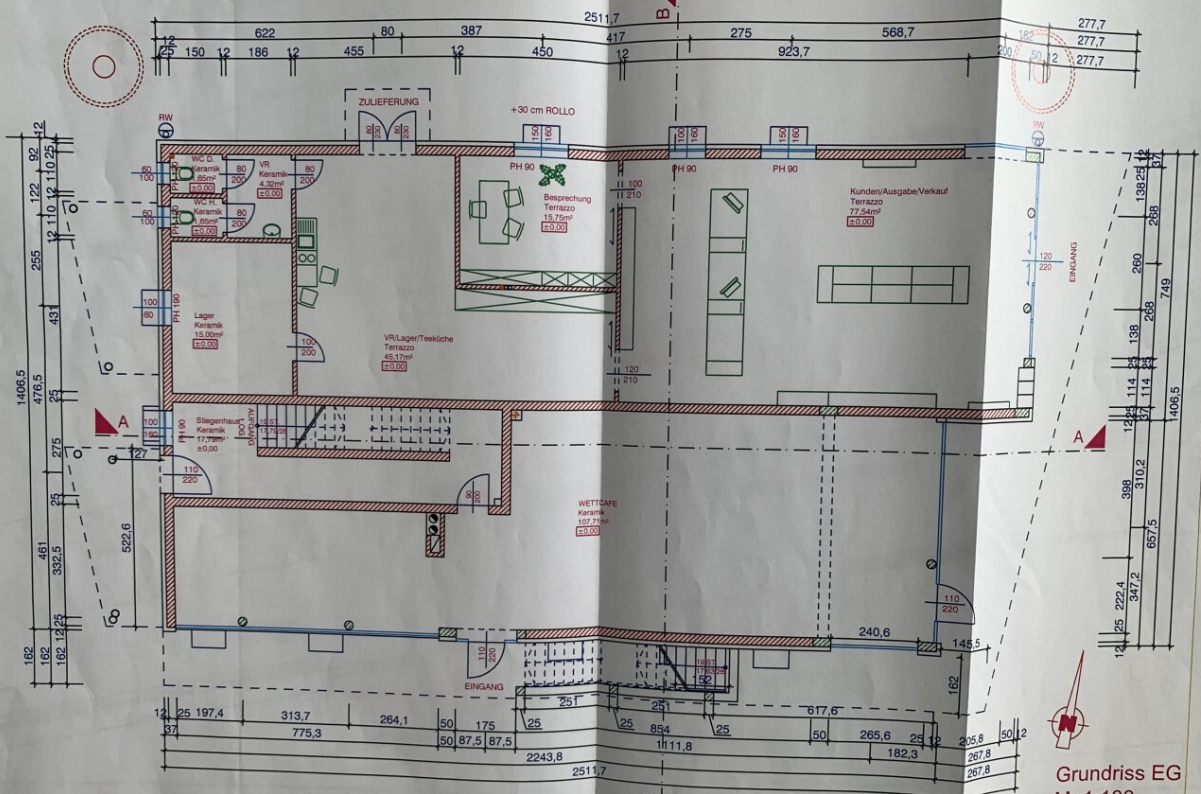
maThier Baugesellschaft mbH
8141 Unterprentstätten, Hauptstraße 119
Tel.: 03136/53367 Fax: 10 0676/3607233

Baum 664/617693

Pool Pulsar 56m
97/19 Eclipse 56m
Parkett 28m



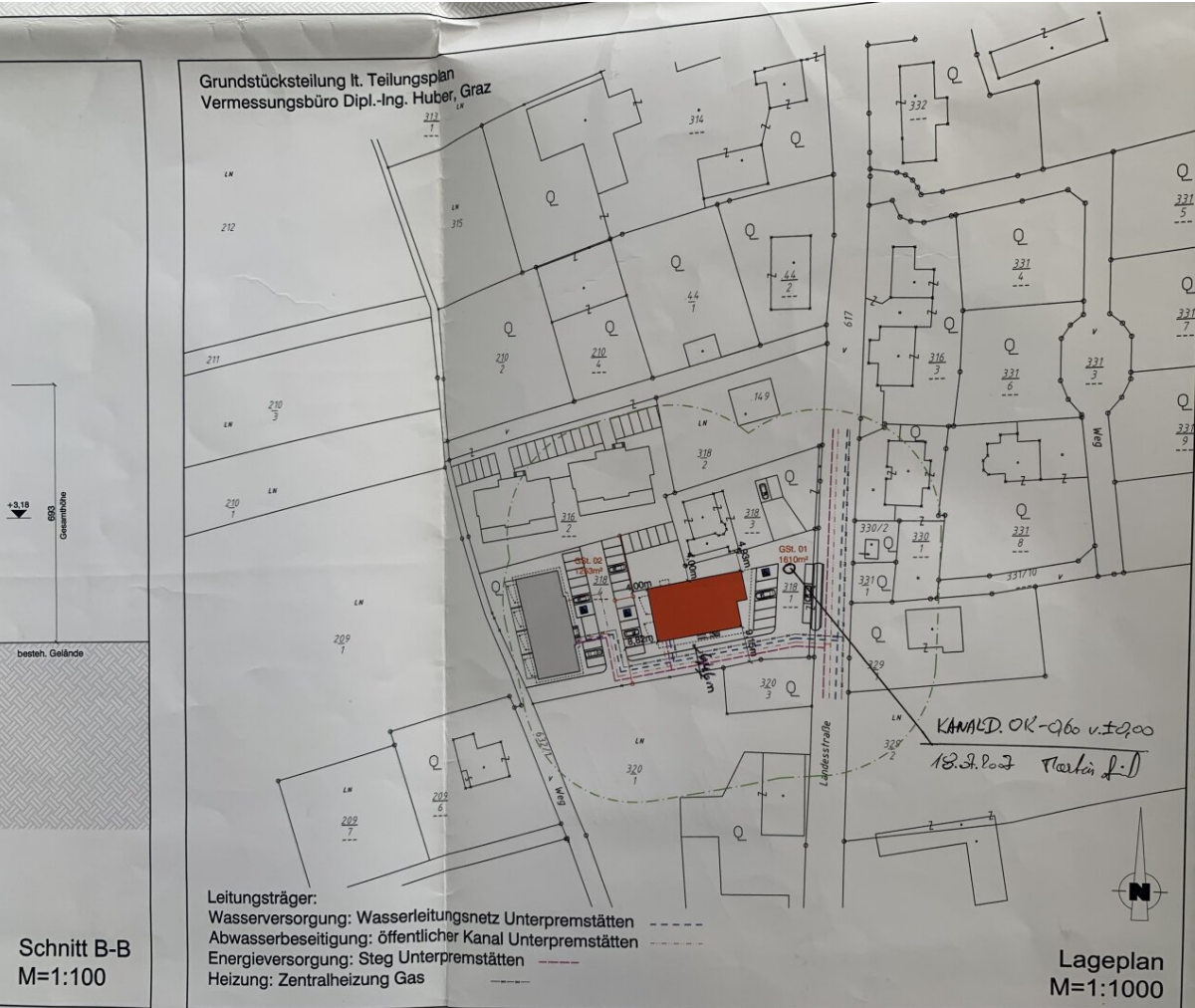
Grundriss 1.OG
M=1:100



Grundriss EG
M=1:100

marthier Baugesellschaft mbH
8141 Unterpremsstätten, 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

Erricht

Kat. Ge
GST.Nr.:

Bauwerbe

Fa. M & I
Hauptstr
8141 Unt

Verfasser

Martin T
Hauptstr
Tel.: 0313

Bauführer

Behörde

Marktgemein
Geb. Verz. Nr.
14

Planart

Einreichplan

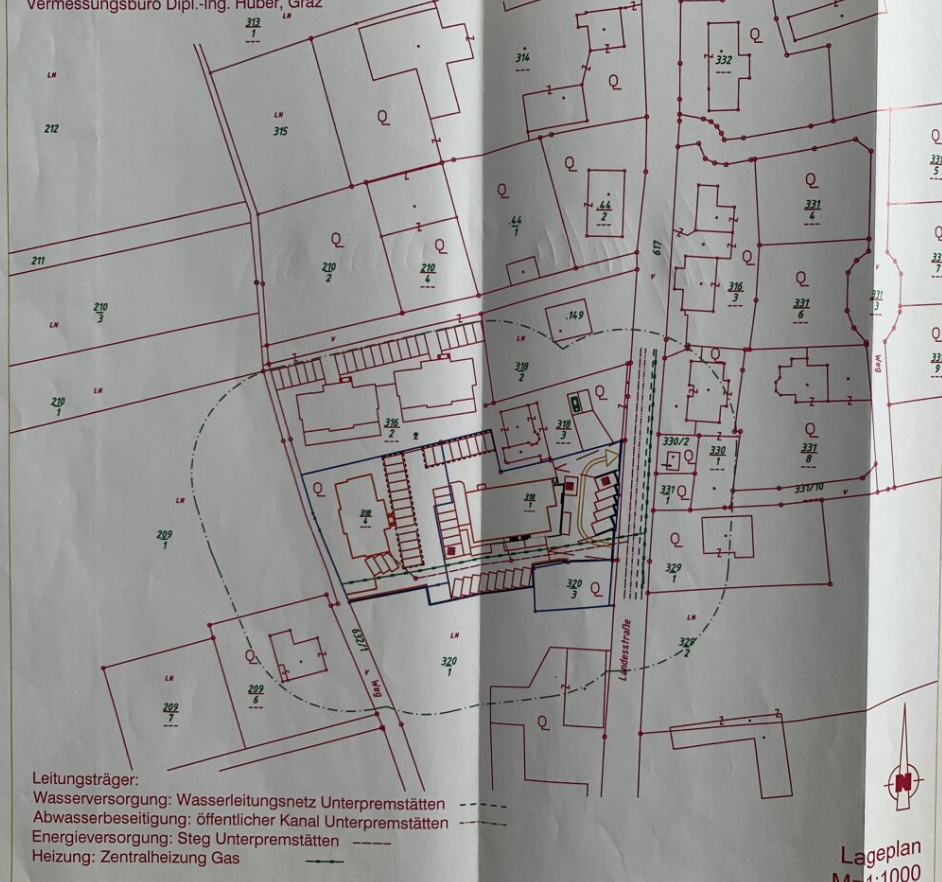
Inhalt

Grundrisse, Sch
Lageplan (M=1:

Datum

04.06.2007

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



Lageplan
M=1:1000

Bei der örtlichen Verhandlung
am 14. Okt. 2008 vorgelegen

Marktgemeinde Unterpremstätten
BAUBEWILLIGUNG
genehmigt mit Bescheid vom

18. Nov. 2008

Zahl: 131-9/1008-52/14 98

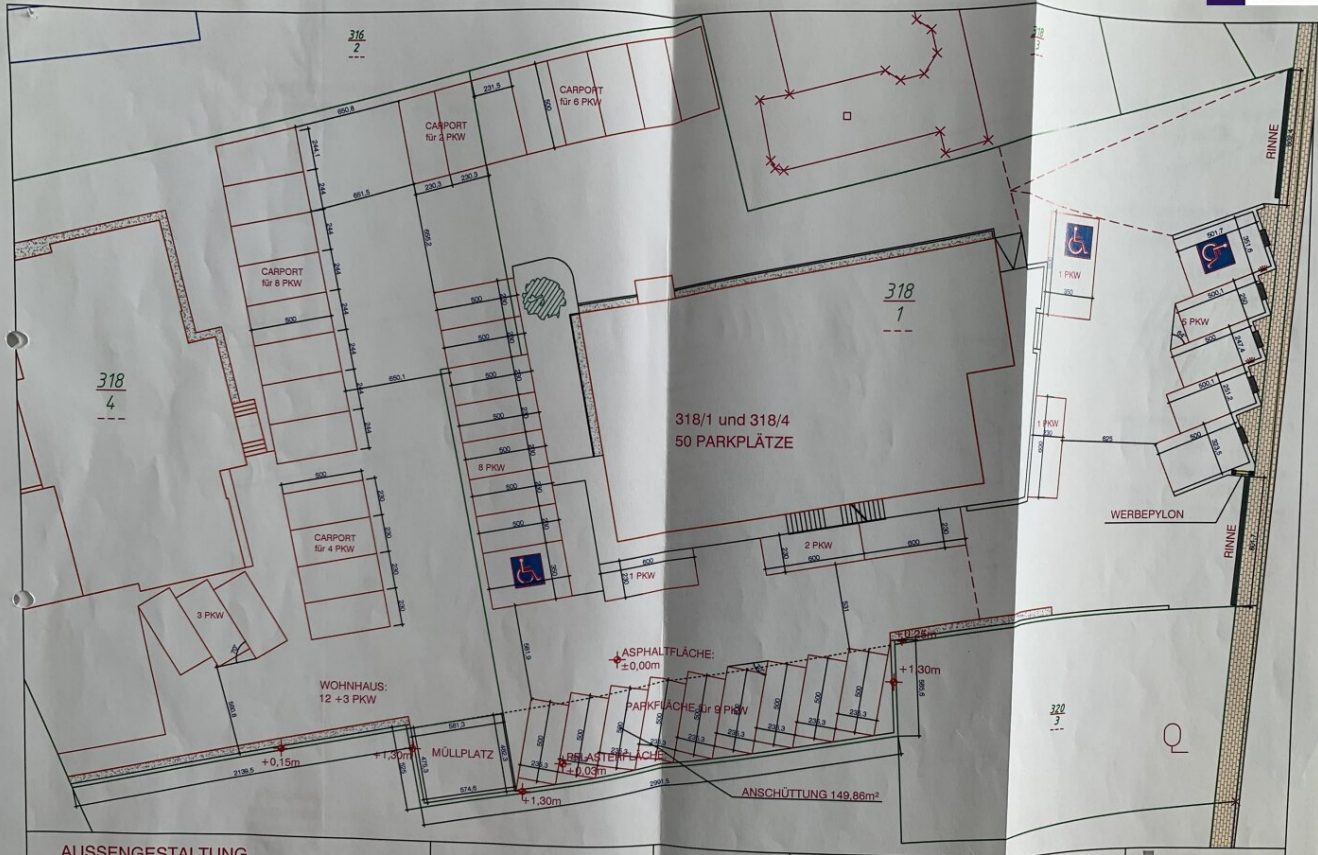
Der Bürgermeister

Marktgemeinde Unterpremstätten
BAUAMT

Geb. Verz.Nr. Id. Nr. AZ

am 19. Nov. 2008 entrichtet.

Bundesgebühr € 10,00
Verwaltungsgebühr € 10,00
Unterschrift Summe € 20,00



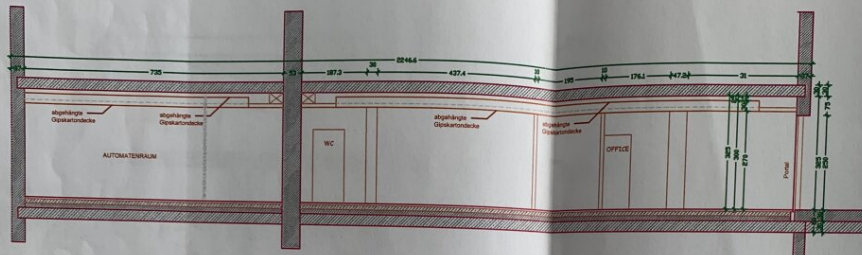
AUSSENGESTALTUNG
GESCHÄFTSHAUS
UNTERPREMSTÄTTEN

LAGEPLAN M=1:200

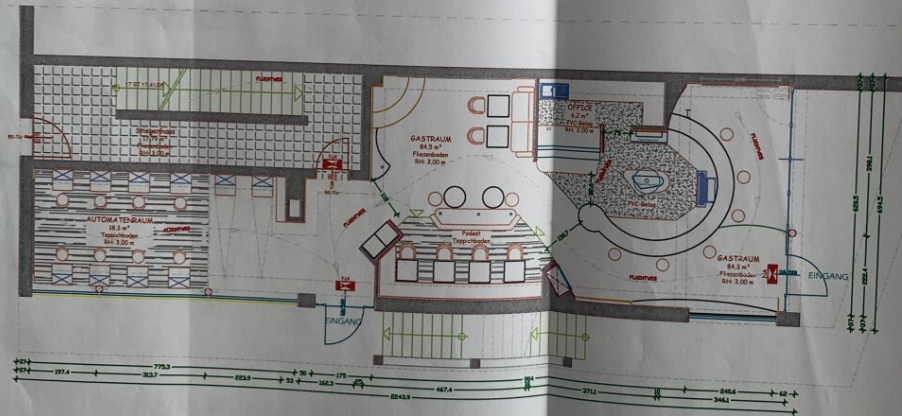
Datum:
22.09.2008

Martin Thier Baugesellschaft mbH
Hauptstraße 124a, 8141 Unterpremstätten
Tel.: 03136 / 53 397, Fax: 03136 5574

martin thier Baugesellschaft mbH
8141 Unterpremstätten, Hauptstraße 119
Tel.: 03136/53397 Fax: 10 0676/3507233



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



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

GESCHÄFTSHAUS EG
WETTCAFE

Datum:
17.07.2008

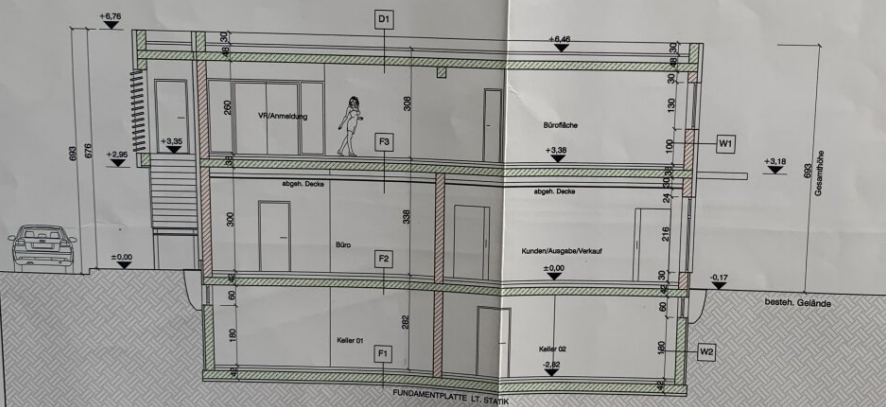
Martin Thier Baugesellschaft mbH
Hauptstraße 119, 8141 Unterpremstätten
Tel.: 03136 / 53 397, Fax: DW 10

Grundriss EG
M=1:100

FUNDAMENTPLATTE LT. STATIK

TH SCHANTL
IMMOBILIENRECHNUNG

Grundstücksteilung lt. Te
Vermessungsbüro Dipl.-In



Schnitt B-B
M=1:100

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

Objektbeschreibung

WOW! RENDITEHIT mit rund 6%! Attraktives 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 rund 6 %**.

- **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**.

- **Parken mit Komfort:**

Die gewerbliche Immobilie verfügt über insgesamt 33 **Stellplätze**, davon **3 Behindertenparkplätze** – 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 rund 6%** – 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 rund 6%** – attraktives Investment mit stabiler Einnahmebasis
- **2007 erbaut** – modernes Gebäude in sehr gutem Allgemeinzustand
- **Voll unterkellert** – mit entsprechender Zuordnung
- **25 KFZ-Stellplätze** – davon 3 Behindertenparkplätze
- **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 m²
- Nutzfläche: ca. 663,96 m²
- Parkplätze: 25 inkl. 3 Behindertenparkplätzen

- Geschäftsfläche EG Top 1: Nutzfläche ca. 161,08 m² (unbefristeter Mietvertrag)
- Geschäftsfläche EG Top 2: Nutzfläche ca. 215,71 m² inklusive Nebenflächen um UG (unbefristeter Mietvertrag)
- Büro Top 3 1.OG: Nutzfläche ca. 53,70 m² (unbefristeter Mietvertrag)
- Büro Top 4 1.OG: Nutzfläche ca. 61,87 m² (noch Leerstand)
- Büro Top 5 1.OG: Nutzfläche ca. 171,60 m² (unbefristeter Mietvertrag)
- **Monatliche Nettomieteinnahmen: rund € 8.326,39 bzw. rund € 99.916,68 p.a. exkl. Betriebskosten**
- **Rendite rund 6%**

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

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

Klinik <10.000m

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