# Anlageobjekt im Zentrum von Gloggnitz!! KEINE PROVISION, VON PRIVAT! Bis zu 7,1% Rendite!



Objektnummer: 2065

Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Verkaufsfläche:

Heizwärmebedarf: Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Infos zu Preis:

Preis auf Anfrage!

Zinshaus Renditeobjekt

Österreich

2640 Gloggnitz

1968

140,00 m<sup>2</sup>

675,00 m<sup>2</sup>

535,00 m<sup>2</sup>

F 192,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,02

985.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Lukas Seitz**

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H Wiener Straße 9 2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82 F +43 2635 627 82 75

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







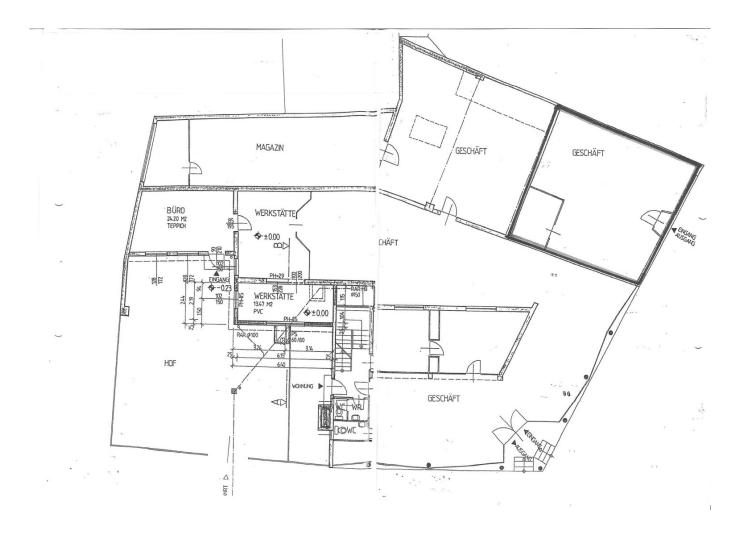


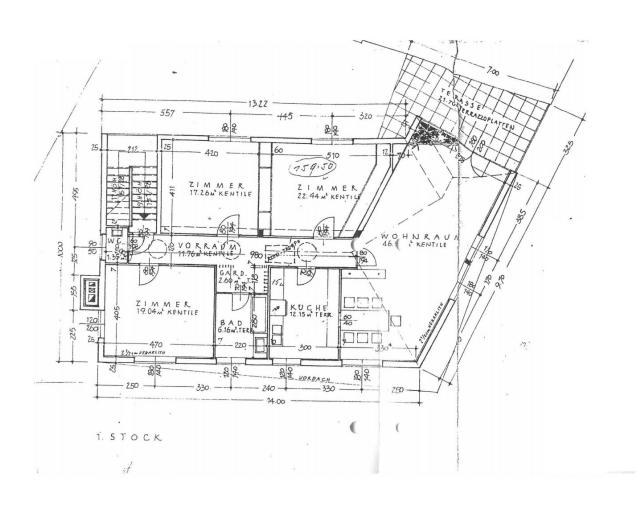












# **Objektbeschreibung**

Dieses attraktive Anlageobjekt befindet sich in bester Lage im Zentrum von Gloggnitz, Niederösterreich. Es besteht aus einem Geschäftslokal, einem Friseursalon und einer flexibel nutzbaren Einheit, die als Wohnung oder Büro genutzt werden kann. Das Objekt wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und bietet dadurch hervorragende Investitionsmöglichkeiten.

### Investitionen in den letzten Jahren:

• Neues Glasvordach beim Friseur: 2024

• Elektroinstallationen im Obergeschoss: 2024

• Flachdacherneuerung: 2024

• Parkettböden im Büro: 2023

• Heizungserneuerung: 2023

• Fenster: 2020

Zaun und Einfahrtstore

### **Einnahmen und Rendite:**

• Einnahmen netto bei Vollvermietung: rund € 70.000,00, Rendite 7,1%

## **Highlights:**

• Zentrale Lage im Herzen von Gloggnitz

- Umfangreiche Modernisierungen und Investitionen
- Vielseitig nutzbare Einheiten (Gewerbe und Wohnen)
- Attraktive Renditemöglichkeiten über die nächsten Jahre
- Langjährige Mieter (Modegeschäft und Friseur seit über 20 Jahren)

**Kontakt:** Für Besichtigungen oder Fragen zum Objetk steht Ihnen der Eigentümer Herr Blum unter 0676/9331514 zur Verfügung.

## Kaufpreis: 985.000,00

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vertragserrichtung

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <9.000m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

## Einkaufszentrum < 500 m

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap