

**6,6% Rendite ! Attraktive Gewerbeimmobilie mit  
Entwicklungspotenzial in Rottenmann**



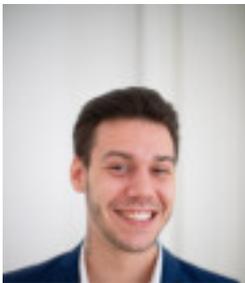
**Objektnummer: 55872**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8786 Rottenmann
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.080,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	423,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	25
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	18
<b>Keller:</b>	390,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 109,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



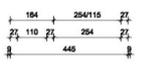
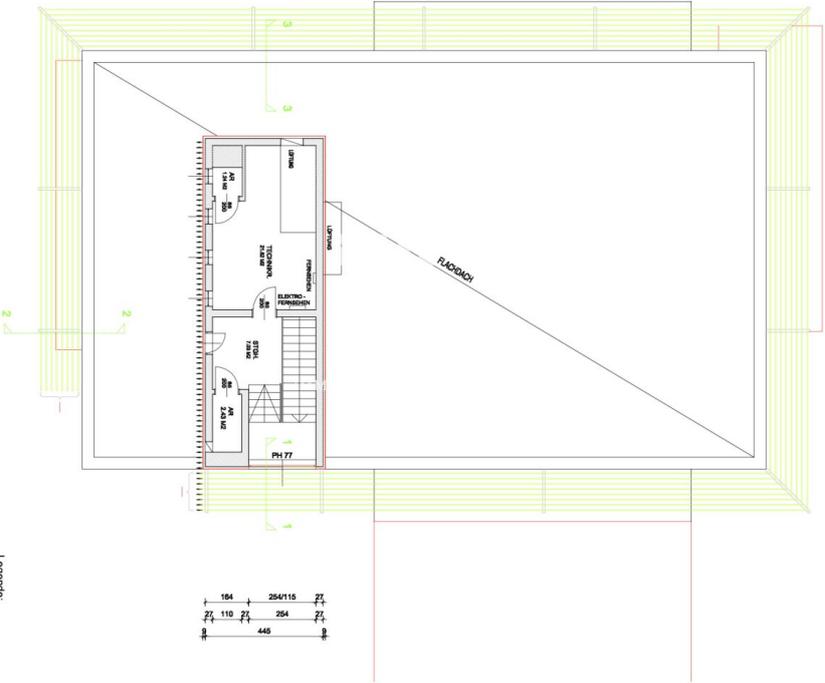
### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

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





Legende:  
 Abbruch  
 Neubau

**DACHGESCHOSS**







# Objektbeschreibung

## Attraktives Renditeobjekt mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf gelangt eine zentral gelegene Liegenschaft in 8786 Rottenmann, die sich als nachhaltige Investition mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten präsentiert. Das Objekt eignet sich sowohl für gewerbliche Konzepte als auch für eine teilweise oder vollständige Umnutzung zu Wohnraum.

Die Immobilie ist derzeit teilweise vermietet. Das Erdgeschoss ist an einen verlässlichen Mieter vergeben und generiert bereits laufende Einnahmen. Für die Flächen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie für drei Garagen liegen bereits weitere Interessensbekundungen vor, wodurch zusätzliches Ertragspotenzial gegeben ist.

**Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 4.950,29€ Netto.**

## Besondere Merkmale

- 18 PKW-Stellplätze
- 3 Garagen
- Lagerflächen: ca. 390 m<sup>2</sup> im Keller und ca. 32 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss
- Zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit und Verkehrsfrequenz
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Großzügige Nutzfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Bestehendes Mietverhältnis mit weiterem Vermietungspotenzial
- Klimaanlage im 2. Obergeschoss
- Separat regulierbare Raumtemperatur
- Glasfaseranschluss
- Fern- und Bergblick

- Letzte Sanierung im Jahr 2020

## **Verkehrsanbindung**

- Buslinien 915, 930 und 931, ca. 2 Minuten entfernt
- Bahnhof Rottenmann, ca. 5 Minuten

## **Kosten & Hinweise**

Monatliche Kosten sind auf Anfrage verfügbar.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers. Änderungen und Irrtümer vorbehalten, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <9.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap