

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



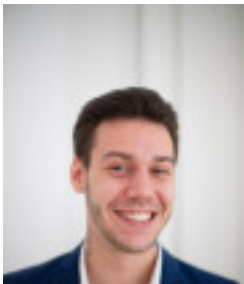
**Objektnummer: 56116**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1970
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.080,00 m²
Lagerfläche:	423,30 m²
Zimmer:	25
WC:	4
Stellplätze:	18
Keller:	390,60 m²
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,77
Kaufpreis:	900.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Stummer

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

T +4315120488  
H +4366499651213

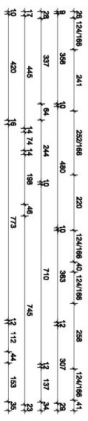
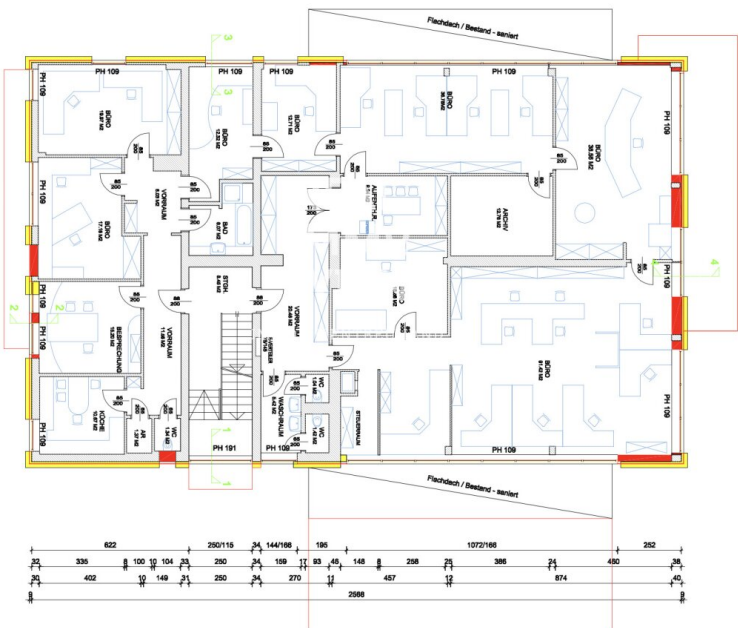
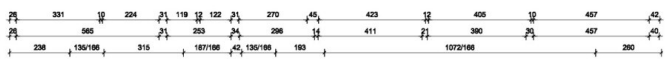
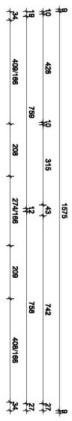
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Legende:

	Abbruch
	Neubau





## 2. OBERGESCHOSS







# 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."**

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 <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