Attraktives Zinshaus in zentraler Lage mit 4 Einheiten, Dachausbaupotenzial und sofortiger Vermietbarkeit



Objektnummer: 1728/160

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8480 Mureck
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	285,98 m²
Verkaufsfläche:	126,52 m²
Bäder:	4
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	429.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Theresa Stefan

TPI Traumplatz Immobilien GmbH
Hauptstraße 19/7
8074 Grambach

T +43 664 593 78 36



















































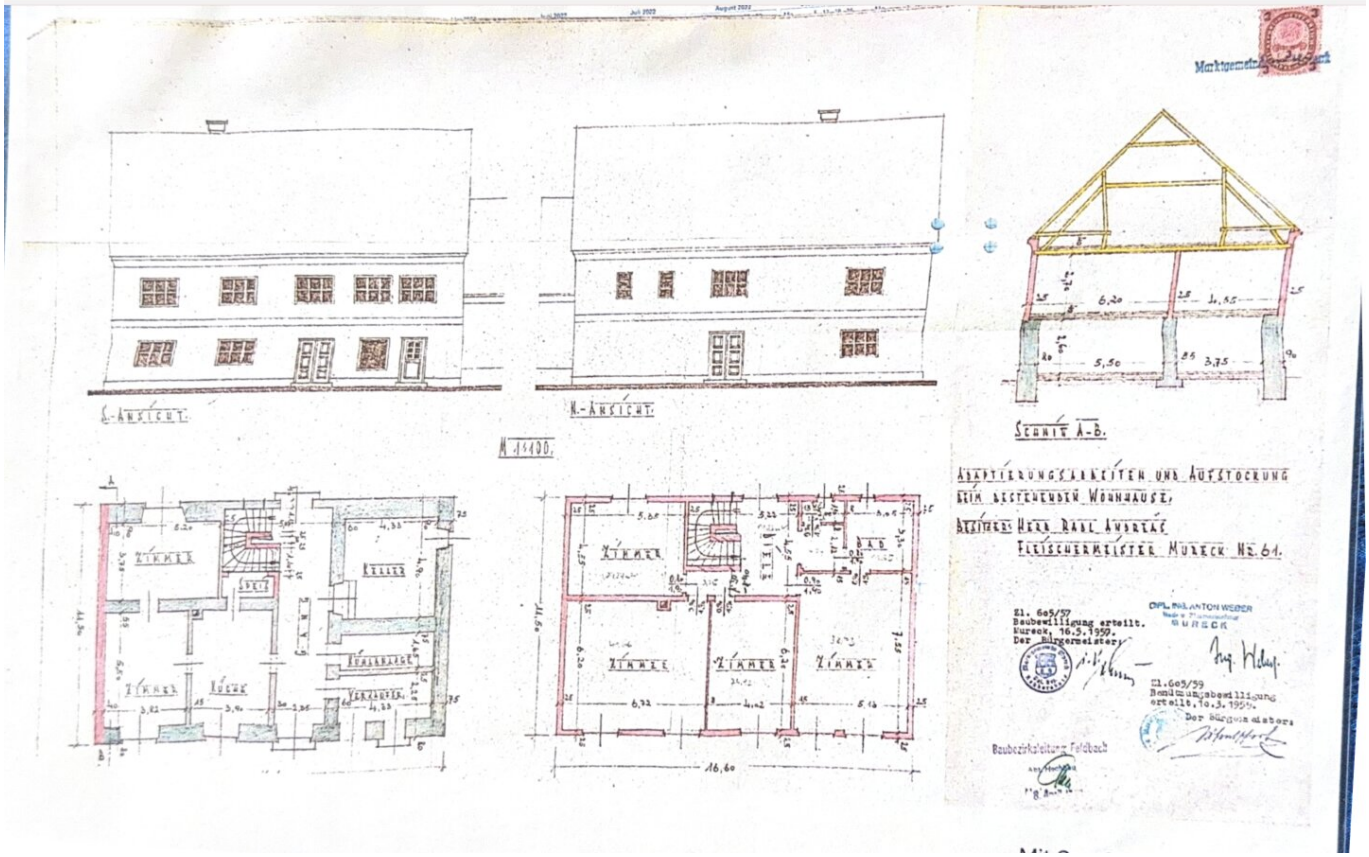












Abänderungsarbeiten und Aufstockung beim bestehenden Wohnhause.

Bauherr: Herr Karl Auburger Fleischermeister Mureck Nr. 61.

El. 605/57
Baubewilligung erteilt.
Mureck, 16.5.1959.
Der Bürgermeister:

DIPL.ING. ANTON WEBER
Staatl. Befugter Baumeister
MURECK

El. 603/59
Benützungsbewilligung erteilt. 16.3.1959.
Der Bürgermeister:

Baubezirksleiter: Feldbach

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zinshaus überzeugt durch seine zentrale Lage am Nikolaiplatz sowie durch umfassende Modernisierungen im Innenbereich in den letzten Jahren. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten machen die Liegenschaft sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

Das ursprüngliche Gebäude wurde erweitert und aufgestockt, wodurch sich die heutige Struktur mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie zwei Wohneinheiten im Obergeschoss ergibt.

Das Objekt erstreckt sich über ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss und umfasst insgesamt vier Einheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Dienstleistungsflächen, eines davon zuletzt als Kosmetikstudio genutzt. Beide Einheiten stehen aktuell leer und bieten somit maximale Flexibilität in der zukünftigen Nutzung. Sie eignen sich ideal für Dienstleistungsbetriebe wie Kosmetik, Studio, Praxis oder Büro und bieten durch die bestehende Raumstruktur eine sofortige Nutzbarkeit.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen.

Die erste Einheit mit ca. 74,48 m2 gliedert sich in Vorraum, Bad mit WC und Dusche, Wohnküche sowie ein Schlafzimmer.

Die zweite Wohnung mit ca. 69,08 m2 verfügt über einen Vorraum, Bad mit Dusche und WC, Küche, Wohnzimmer und ein Schlafzimmer.

Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Terrasse mit ca. 48 m² sowie eine zusätzliche kleine Terrasse mit einem kleinen Abstellraum.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren innen umfassend saniert.

Dabei wurden unter anderem die Elektrik, Wasserleitungen sowie die Heizungsanlage erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne und umweltfreundliche Nahwärmeversorgung.

Hochwertige Bodenbeläge wie Parkett und großformatige Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Liegenschaft.

Die Fassade wurde auf der Nordseite teilweise mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Zusätzlichen Komfort bieten ein Innenhof, zwei Garagenplätze sowie mehrere Freistellplätze.

Die Liegenschaft wird aktuell bestandsfrei übergeben und bietet somit die Möglichkeit, die Vermietung individuell zu gestalten und zu optimieren.

Auf Basis konservativer Annahmen ergibt sich ein monatlicher Bruttoertrag von ca. € 2.427,16,- , was einem jährlichen Bruttoertrag von rund € 29.125,92,- entspricht.

Daraus ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 6,7 %. Abzüglich den Bewirtschaftungskosten kommt man auf eine Nettorendite von ca. 5,4%.

Zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss:

Ein gut zugänglicher Rohdachboden bietet erhebliches Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohn- oder Nutzfläche. In Kombination mit der Widmung im Kerngebiet (KG 0,5–2,0) eröffnet sich hier eine attraktive Möglichkeit zur Erweiterung der vermietbaren Fläche und nachhaltigen Wertsteigerung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Ein Energieausweis ist derzeit in Erstellung und wird zeitnah nachgereicht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Anna-Theresa STEFAN

Traumplatz Immobilien GmbH

0664 59 37 836

a.s@traumplatz-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap