Mehrfamilienhaus im Wohnungseigentum mit 5 Wohneinheiten und Gaststätte - 8663 Veitsch



Objektnummer: 1841/49

Eine Immobilie von Mag. Schneidhofer Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Hauptstraße 4
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8663 Großveitsch
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	504,84 m²
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	480.000,00 €
Kaufpreis / m²:	950,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Volker Schneidhofer

Mag. Schneidhofer Immobilien e.U.
Schlossweg 2
8641 Sankt Marein im Mürztal

T +43 660 70 35 072


Gösser
Willkommen beim
Veitschtal-Wirt
Gasthaus

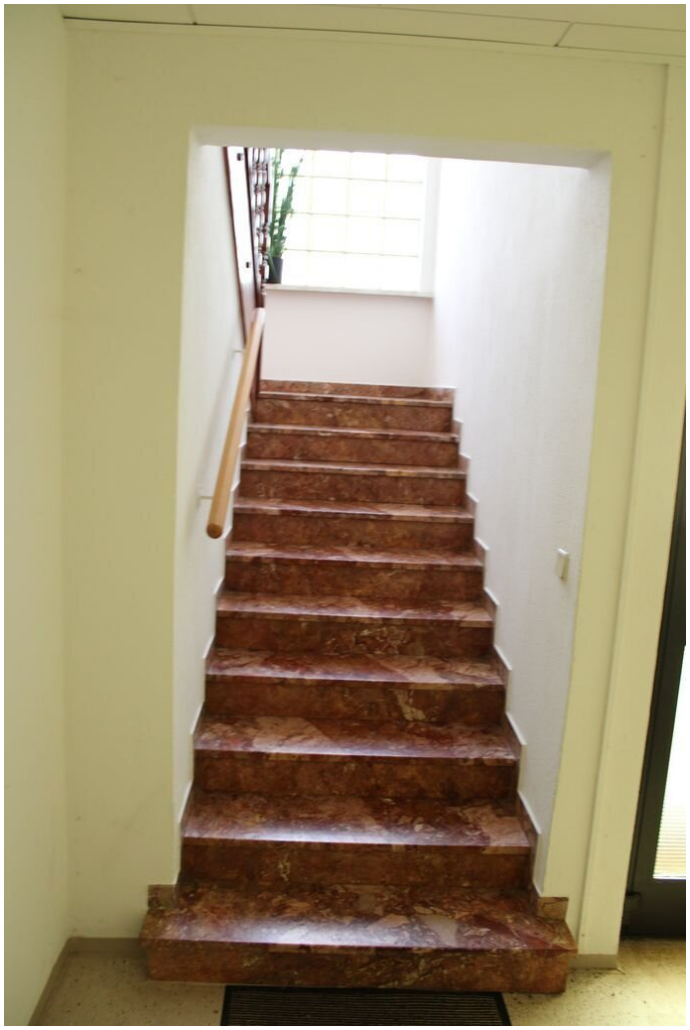


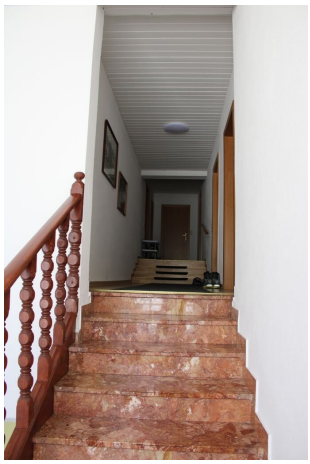






































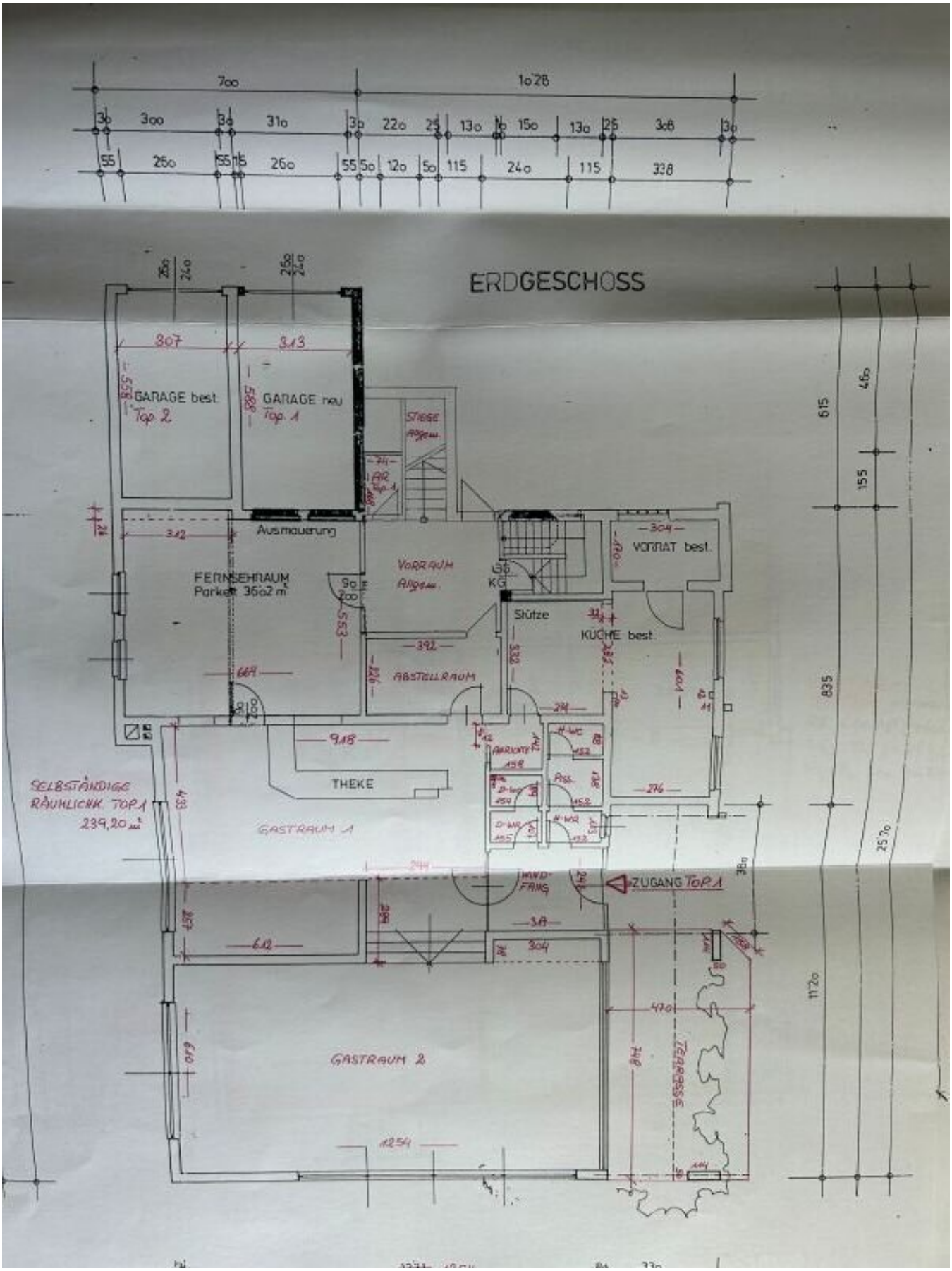


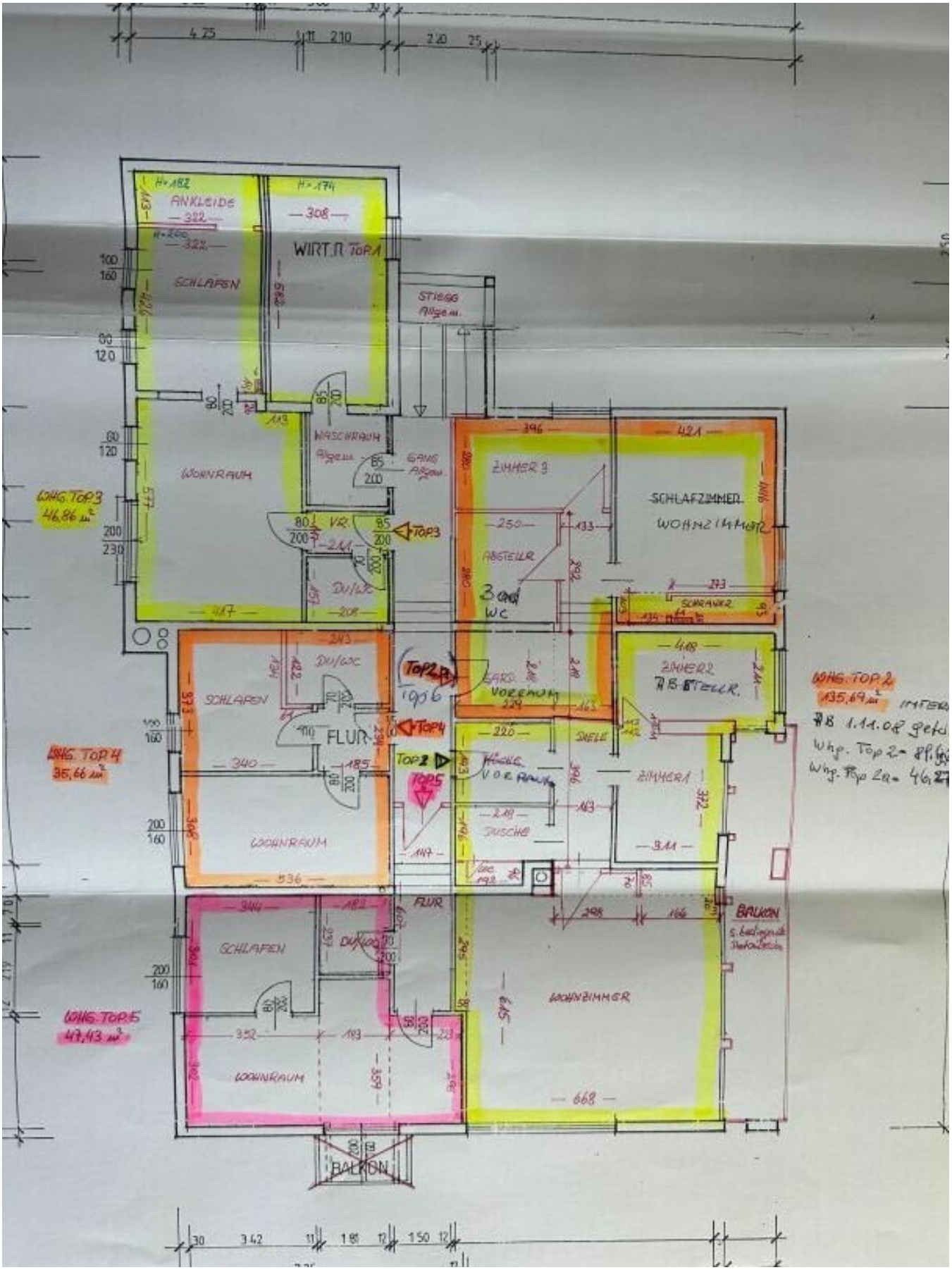


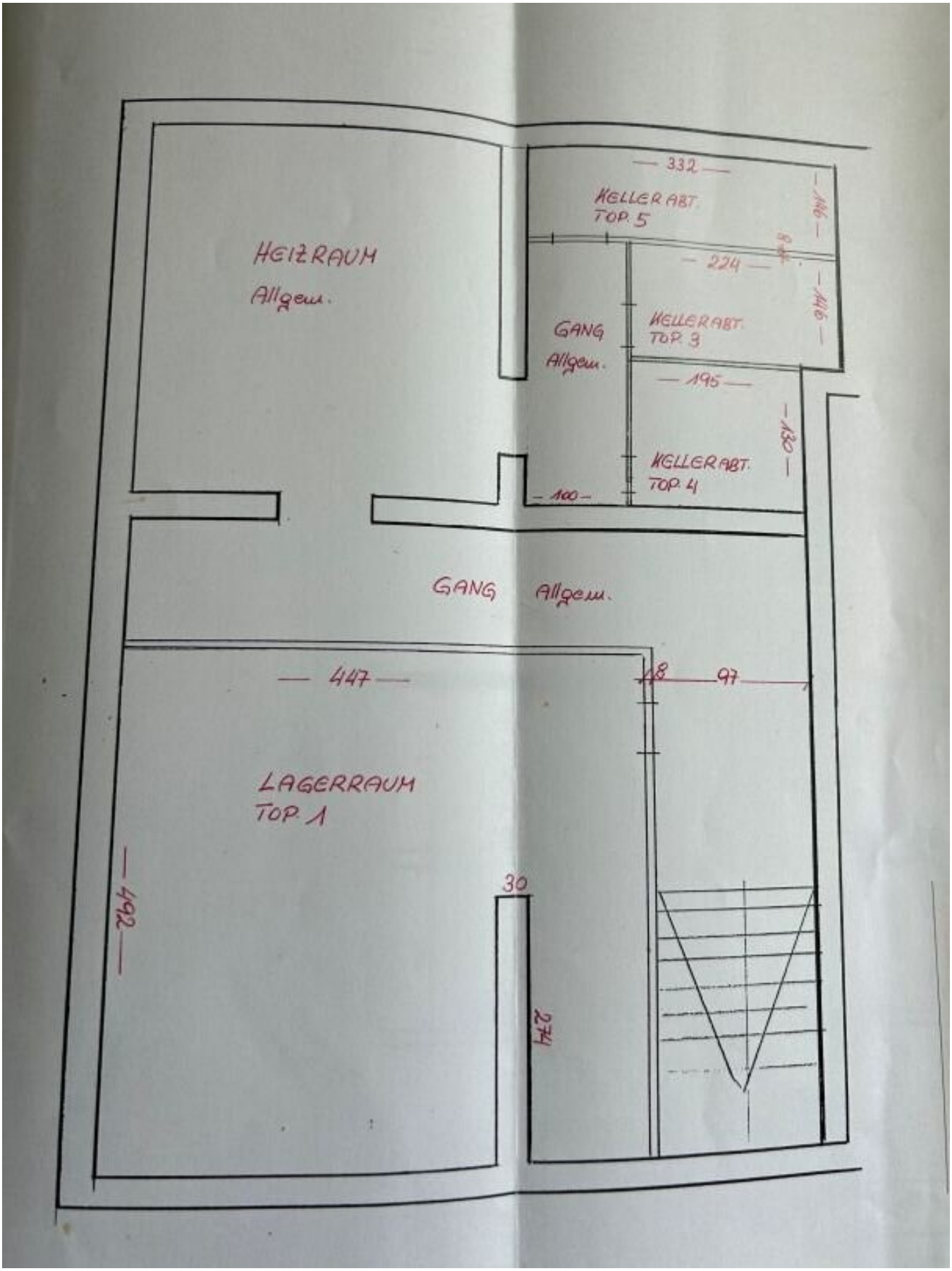



REVOLUTION




ERDGESCHOSS
GARAGE best. Top 2
GARAGE neu Top. 1
Ausmauerung
FERNSEHRAUM
Parkett 36a2 m²
VORRAUM Allgem.
Stütze
KÜCHE best.
VORRAT best.
ABSTELLRAUM
THEKE
SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHK. TOP 1
239,20 m²
GASTRAUM 1
GASTRAUM 2
ZUGANG TOP 1
TERRASSE


ANKLEIDE
SCHLAFEN
WIRT. R TOP 1
STIEGG Allgem.
WASCHRAUM Allgem.
GANG Allgem.
WOHNRAUM
WHG. TOP 3 46,86 m²
VR.
TOP 3
DUSCHE
ZIMMER 3
SCHLAFZIMMER WOHNZIMMER
ABSTELLR.
3 und WC
SCHRANK
ZIMMER 2 AB STELLR.
SCHLAFEN
DUSCHE
TOP 2 B
TOP 6
GARD. VORRAUM
TOP 4
FLUR
WHG. TOP 4 35,66 m²
TOP 2
TOP 5
KÜCHE VORRAUM
ZIMMER 1
DIELE
DUSCHE
WOHNRAUM
WHG. TOP 2 135,69 m²
AB 1.11.08 gefo
Whg. Top 2 = 89,
Whg. Top 2a = 46,27
FLUR
SCHLAFEN
DUSCHE
BALKON
WOHNZIMMER
WOHNRAUM
WHG. TOP 5 47,43 m²
BALKON


332
KELLER ABT.
TOP. 5
146
224
146
HEIZRAUM
Allgem.
GANG
Allgem.
KELLER ABT.
TOP. 3
195
130
KELLER ABT.
TOP. 4
100
GANG Allgem.
447
48
97
LAGERRAUM
TOP. 1
492
30
274

Objektbeschreibung

Zur Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde St- Barbara im Mürztal - Ortsteil Dorf-Veitsch. Unmittelbar an der Abzweigung von der Veitscher Straße ins Ortszentrum, im Bereich des Fußballplatzes und dem örtlichen Sparmarkt gelegen, bietet sich eine ausgezeichnete Lage, welche sowohl für den Betrieb einer Gaststätte, als auch als Wohnlage hervorragend geeignet ist.

Zur Immobilie:

Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde ca. 1972 errichtet und im Jahre 1984 mit einem Ausbau des 1. Obergeschosses erweitert. Im Jahre 1997 wurde am Objekt Wohnungseigentum begründet, sodass sich derzeit 5 Wohnungseigentumsobjekte, sowie zwei Garagen auf der Liegenschaft befinden. Das Haus wurde über die Jahre vorbildhaft in Stand gehalten und immer wieder Verbesserungen vorgenommen. So erfolgte ein Tausch der Fenster, eine Sanierung der Fassade, Sanierung des Stiegenhauses, sowie ein Tausch der Gastherme, sodass sich das Haus in einem hervorragendem Zustand befindet.

Im Erdgeschoß findet sich der mit einer Nutzfläche von ca. 239 m² ausgestattete "Veitschtal-Wirt", welcher mit zwei Gasträumen, Theke, Küche, Lagerräumen und einer nach Süden ausgerichteten Terrasse ausgestattet ist. Der "Veitschtal-Wirt" wird als bodenständige Gaststätte betrieben und erfreut sich insbesondere auch für Veranstaltungen - es stehen ca. 80 - 100 Sitzplätze in den Gasträumen zur Verfügung - großer Beliebtheit. Angemerkt wird, dass die Gaststätte im Jahre 2020 umfassend saniert und renoviert wurde. Eine hochwertige "Gastro-küche" steht zur Verfügung.

Im 1. Obergeschoß finden sich insgesamt 5 Wohneinheiten, welche allesamt mit einer Wohnküche, Bad und WC, sowie einem weiteren Schlafraum ausgestattet sind. Angemerkt wird, dass 4 Wohnungseigentumsobjekte bestehen, wobei ein Wohnungseigentumsobjekt in zwei Wohneinheiten geteilt ist. Es sind sämtliche Wohneinheiten vermietet, wobei eine Wohneinheit vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Die monatlichen Miteinnahme würden unter Berücksichtigung der angemessenen Vermietung des derzeit eigengenutzten Objektes zu einem marktüblichen Mietzinssatz ca. € 3.200,-- monatlich Netto betragen, wodurch sich ein Jahresnettozins von ca. € 38.400,00 errechnet. Dies entspricht einer Rendite von ca. 8,00%.

Fazit:

Eine tolle Immobilie mit Potential, bei der sich der Ertrag mit einem alternativen Konzept

noch weiter steigern lassen würde.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <475m
Apotheke <5.125m

Kinder & Schulen
Schule <4.250m
Kindergarten <400m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <375m

Sonstige
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <475m
Polizei <6.100m

Verkehr
Bus <50m
Autobahnanschluss <5.450m
Bahnhof <4.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap