Vollvermietete Liegenschaft in Kapfenberg mit zusätzlichen Rohdachboden und weiterem Ausbaupotenzial



Objektnummer: 6154/541

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1958
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	523,00 m²
Keller:	250,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	679.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.








































NO SMOKING
NO VAPING





















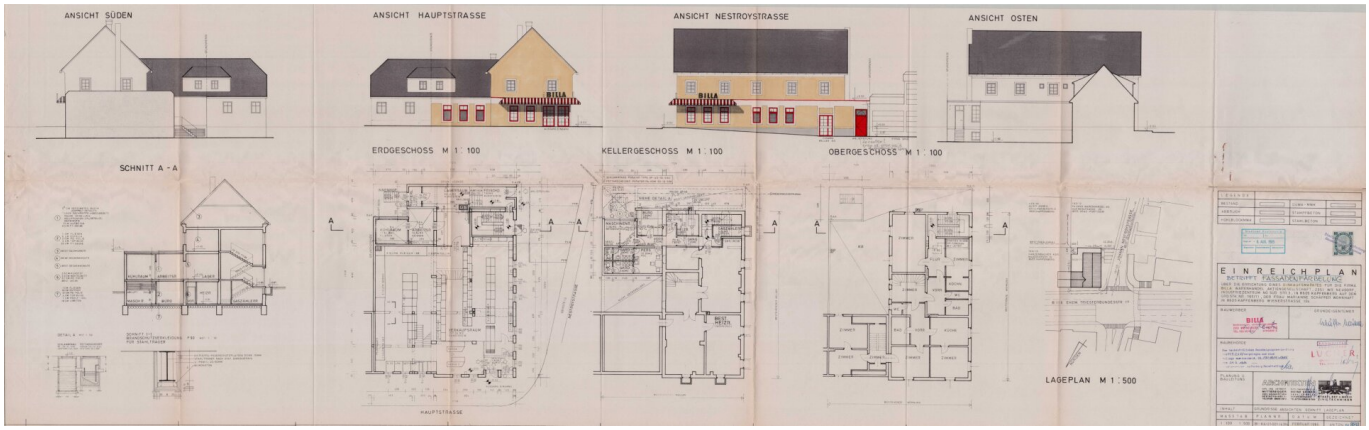


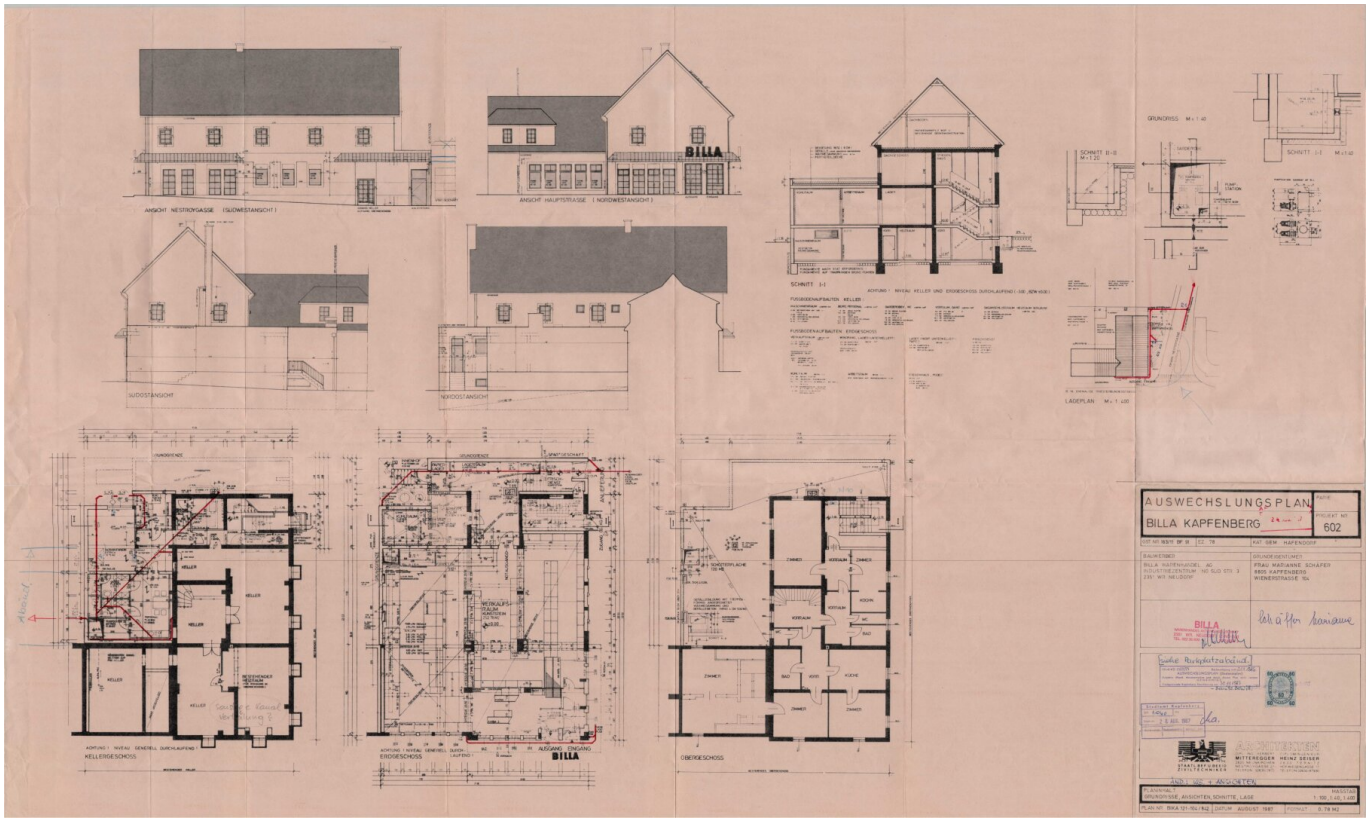


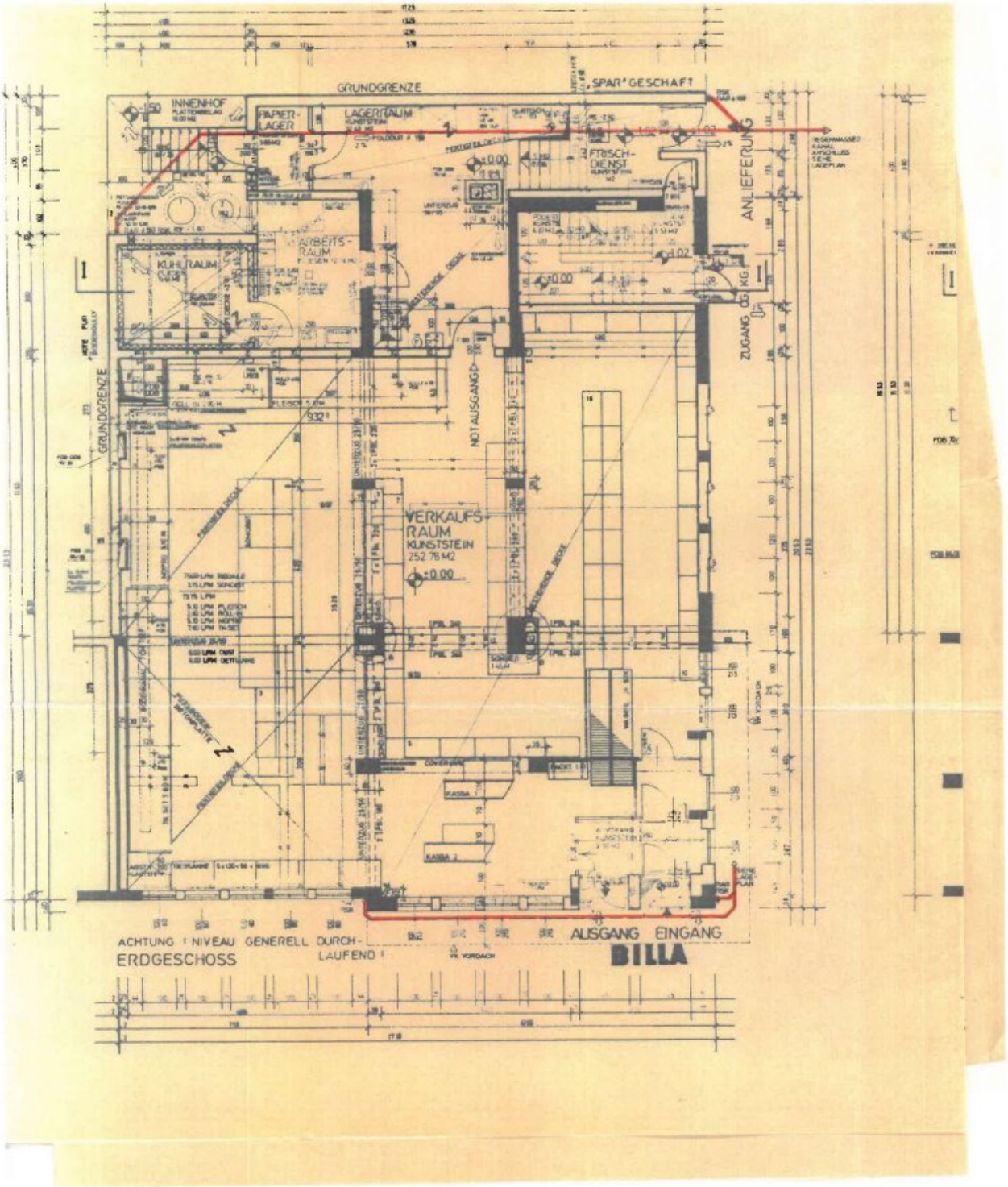


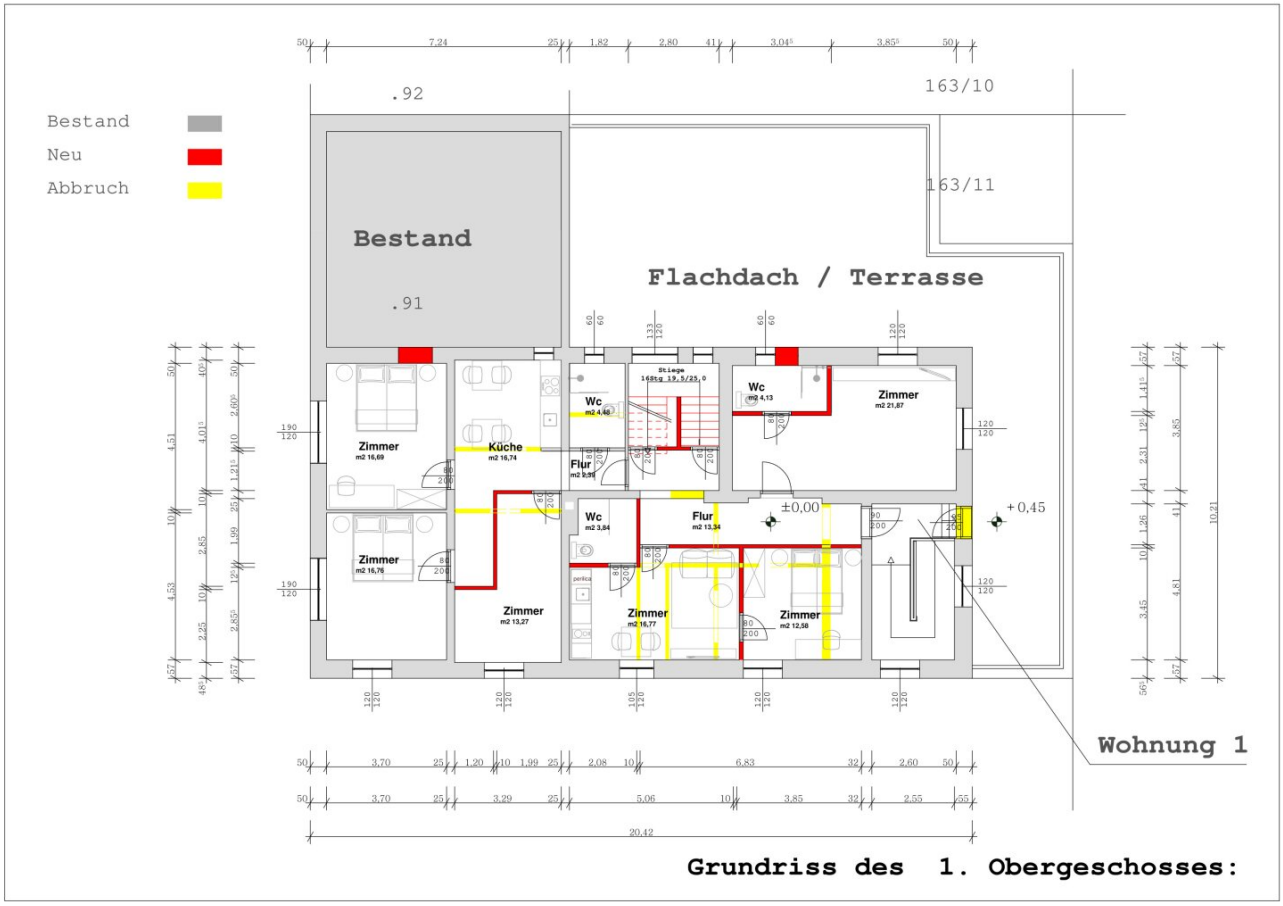




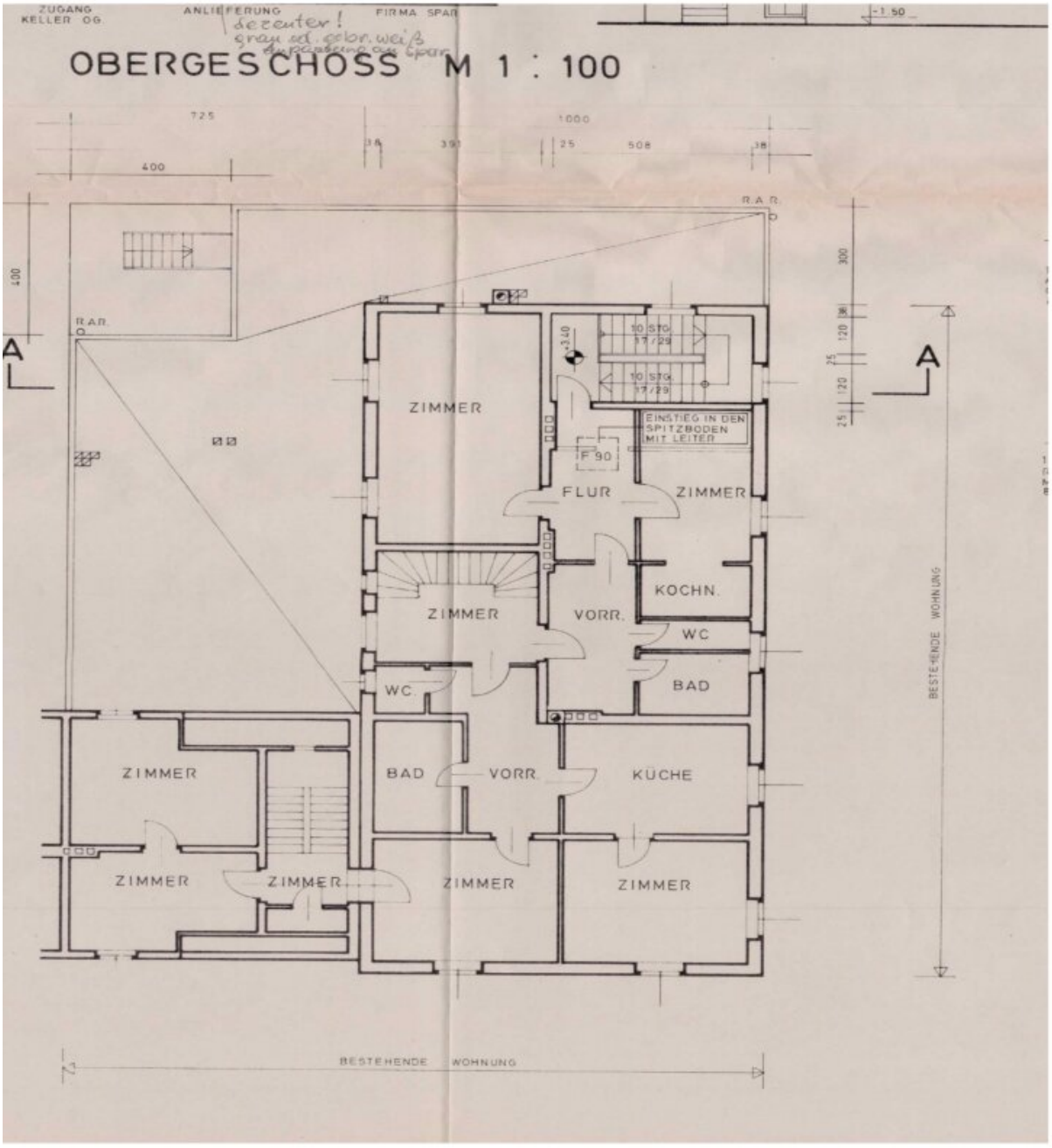

ANSICHT SÜDEN
ANSICHT HAUPTSTRASSE
ANSICHT NESTROYSTRASSE
ANSICHT OSTEN
SCHNITT A - A
ERDGESCHOSS M 1 : 100
KELLERGESCHOSS M 1 : 100
OBERGESCHOSS M 1 : 100
LAGEPLAN M 1 : 500
EINREICHPLAN

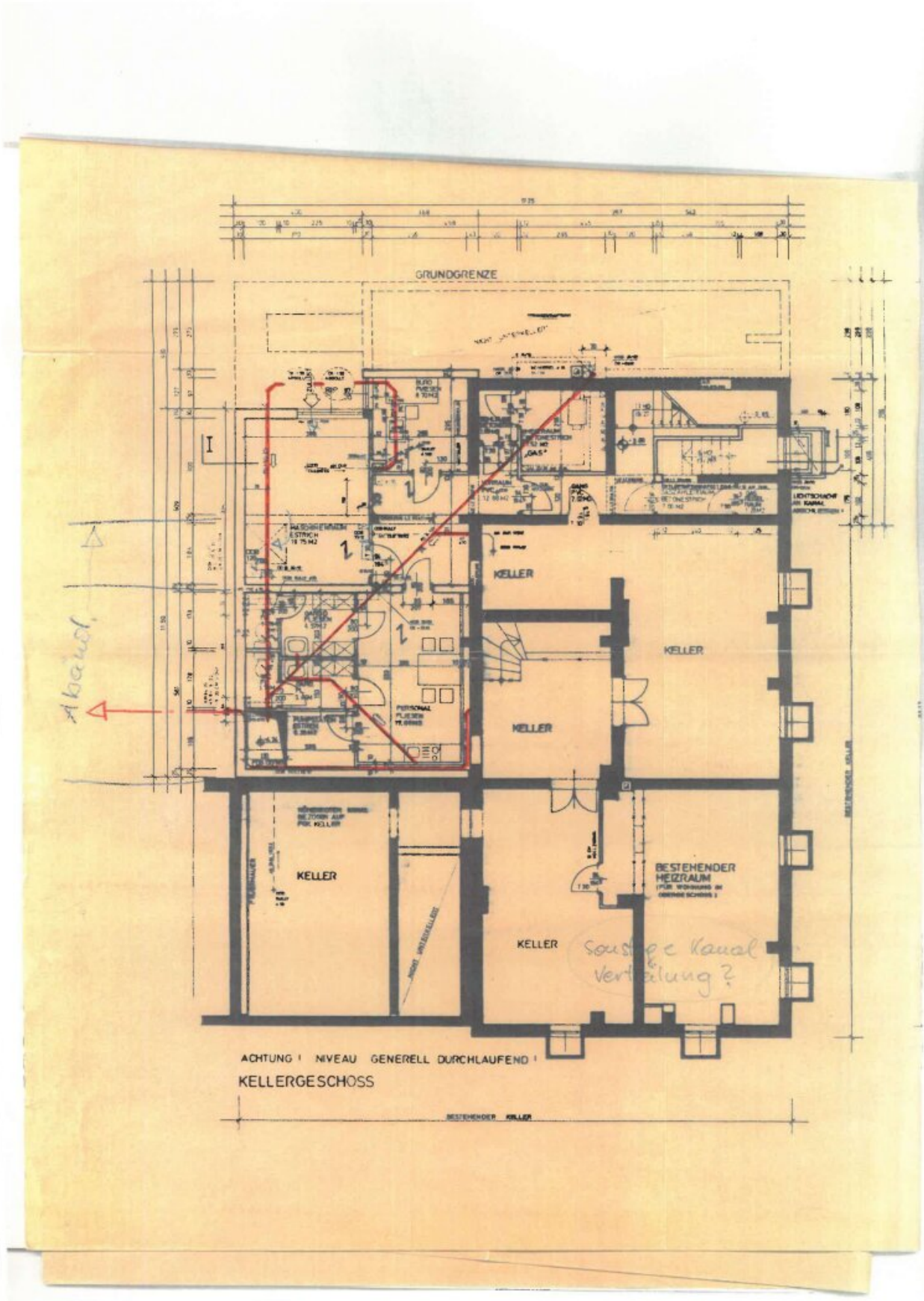

ANSICHT NESTROYGASSE (SUDWESTANSICHT)
ANSICHT HAUPTSTRASSE (NORDWESTANSICHT)
BILLA
SUDOSTANSICHT
NORDOSTANSICHT
SCHNITT I-I
GRUNDRISS M 1:40
SCHNITT II-II M 1:20
SCHNITT III-III M 1:40
LAGEPLAN M 1:400
KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
AUSWECHSLUNGSPLAN
BILLA KAPFENBERG
602
BAUHERR
BILLA WARENHANDEL AG
INDUSTRIEZENTRUM NÖ SÜD STR. 3
2351 WR. NEUDORF
GRUNDEIGENTÜMER
FRAU MARIANNE SCHÄFER
8605 KAPFENBERG
WIENERSTRASSE 164
MITTERGGER HEINZ SEISER
ZIVILINGENIEURE FÜR BAUWESEN
ZIVILTECHNIKER
8605 KAPFENBERG
PLANINHALT
GRUNDRISSE, ANSICHTEN, SCHNITTE, LAGE
1:100, 1:40, 1:400
PLAN NR. BKA 121-15L/Ka
DATUM AUGUST 1987
FORMAT 5,78 M2

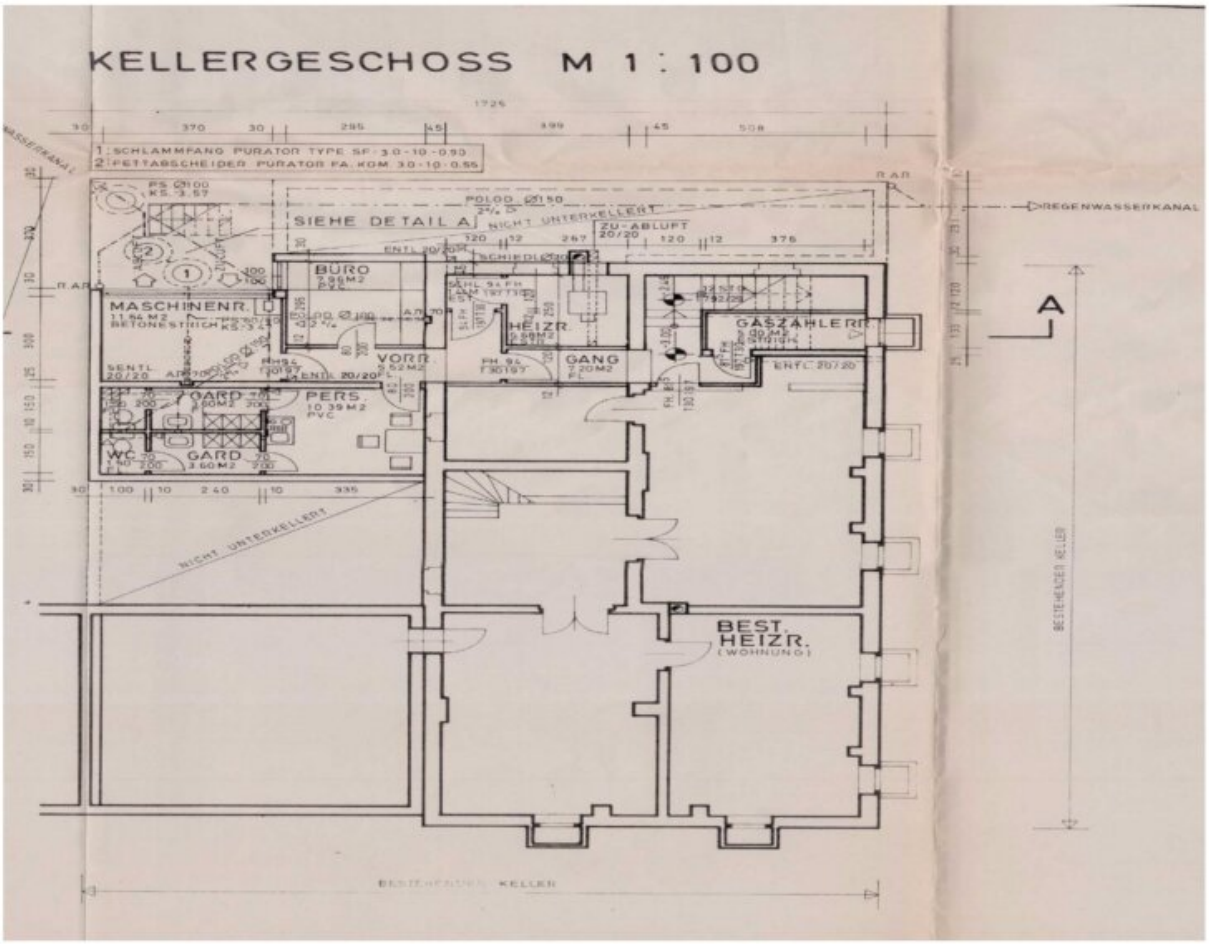

GRUNDGRENZE
SPAR' GESCHAFT
INNENHOF
PAPIER-LAGER
LAGERRAUM
FRISCH-DIENST
ANLIEFERUNG
ARBEITS-RAUM
KÜHLRAUM
ZUGANG OG KG
NOT AUSGANG
GRUNDGRENZE
VERKAUFS-RAUM
KUNSTSTEIN
252,78 M2
±0.00
KASSA 1
KASSA 2
ACHTUNG ! NIVEAU GENERELL DURCH-LAUFEND !
AUSGANG EINGANG
ERDGESCHOSS
BILLA

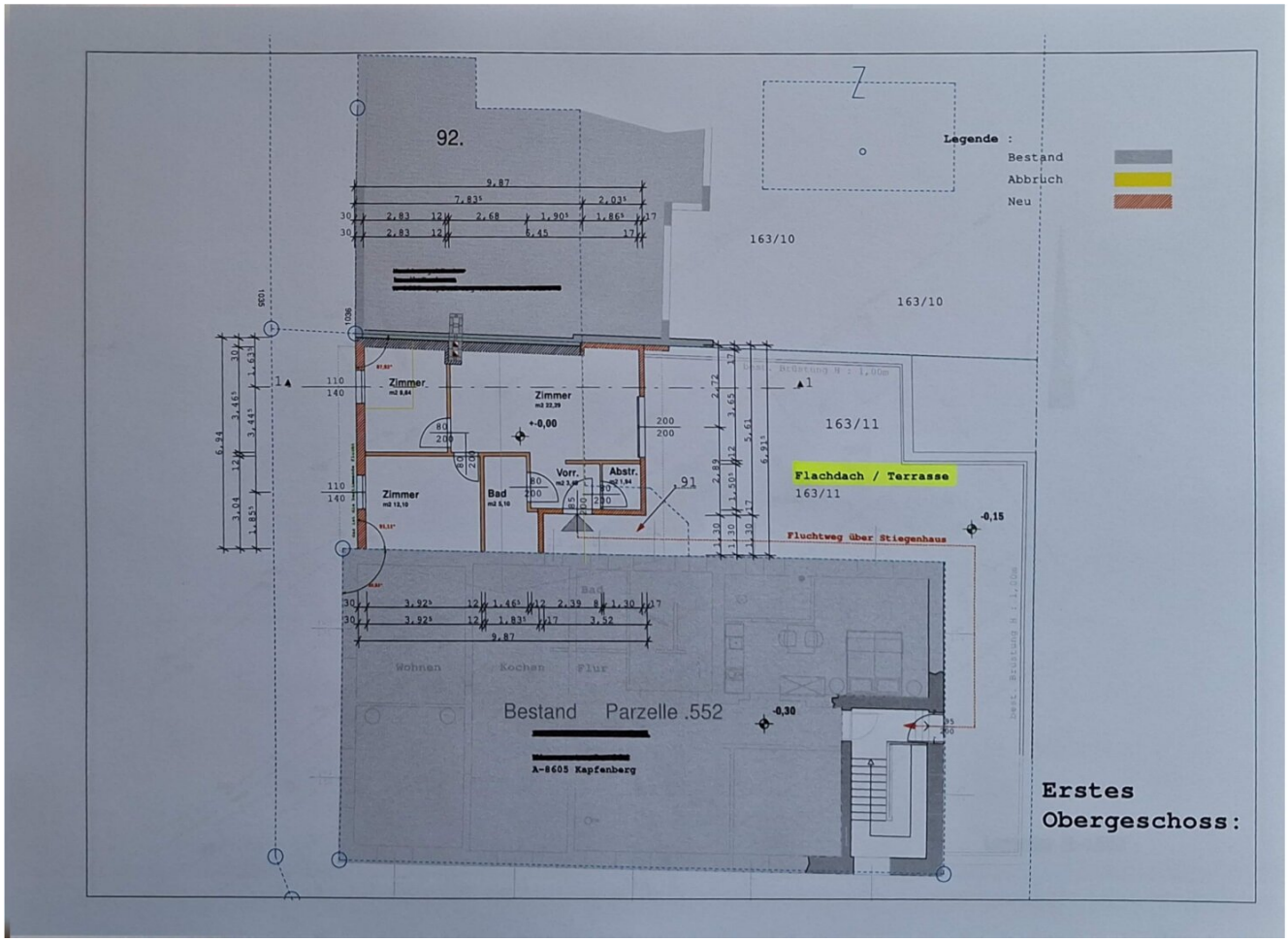


Grundriss des 1. Obergeschosses:

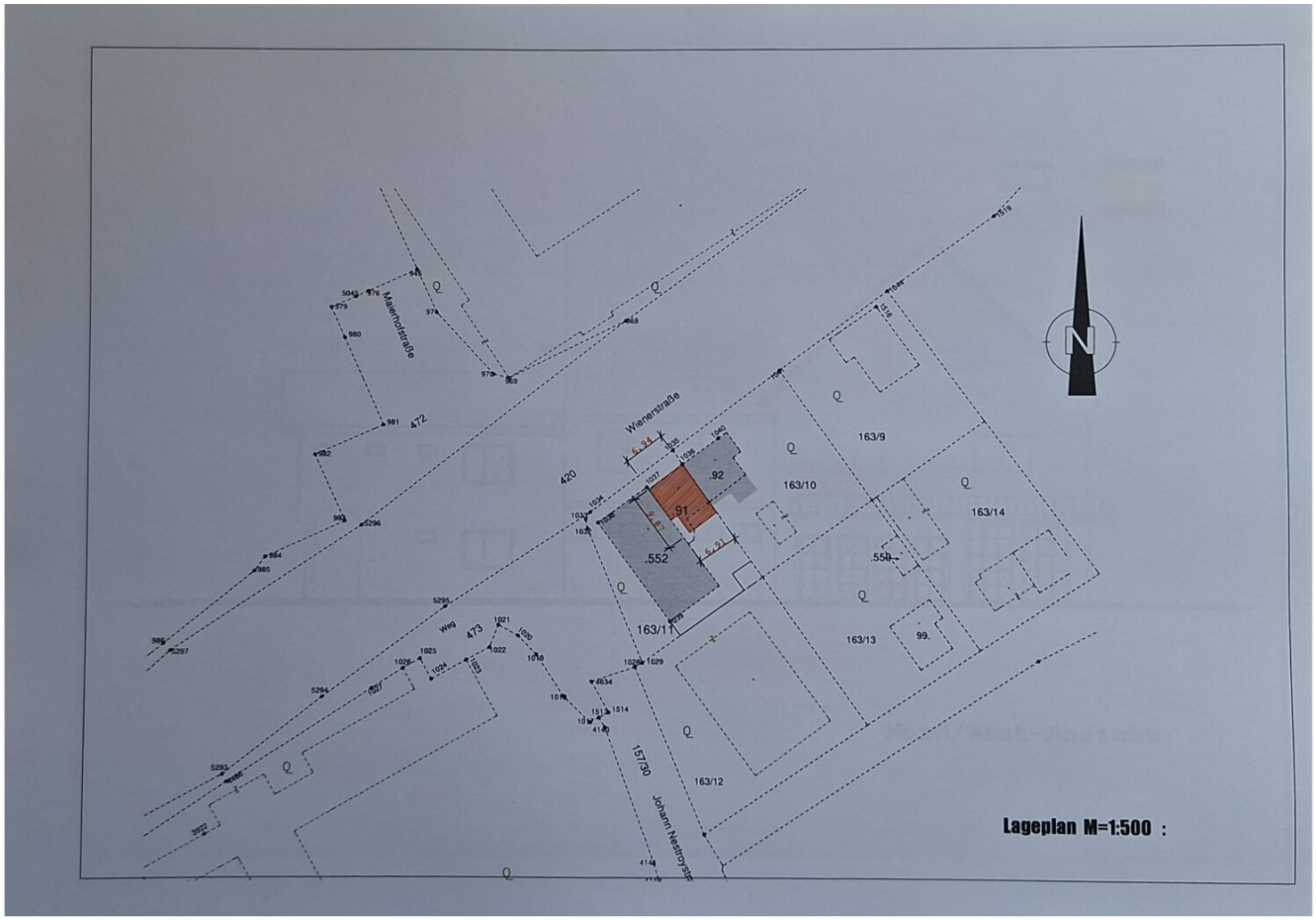

ZUGANG KELLER OG.
ANLIEFERUNG
FIRMA SPAR
OBERGESCHOSS M 1 : 100
725
400
1000
38
392
25
508
38
R.A.R.
400
300
120
25
120
25
A
A
+3.40
10 STG. 17/29
10 STG. 17/29
ZIMMER
EINSTIEG IN DEN SPITZBODEN MIT LEITER
F 90
FLUR
ZIMMER
KOCHN.
ZIMMER
VORR.
WC
BAD
WC.
ZIMMER
BAD
VORR.
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BESTEHENDE WOHNUNG
BESTEHENDE WOHNUNG
-1.50


GRUNDGRENZE
KELLER
KELLER
KELLER
KELLER
KELLER
BESTEHENDER HEIZRAUM
sonstige Kanal Verteilung?
Abbruch
ACHTUNG ! NIVEAU GENERELL DURCHLAUFEND !
KELLERGESCHOSS

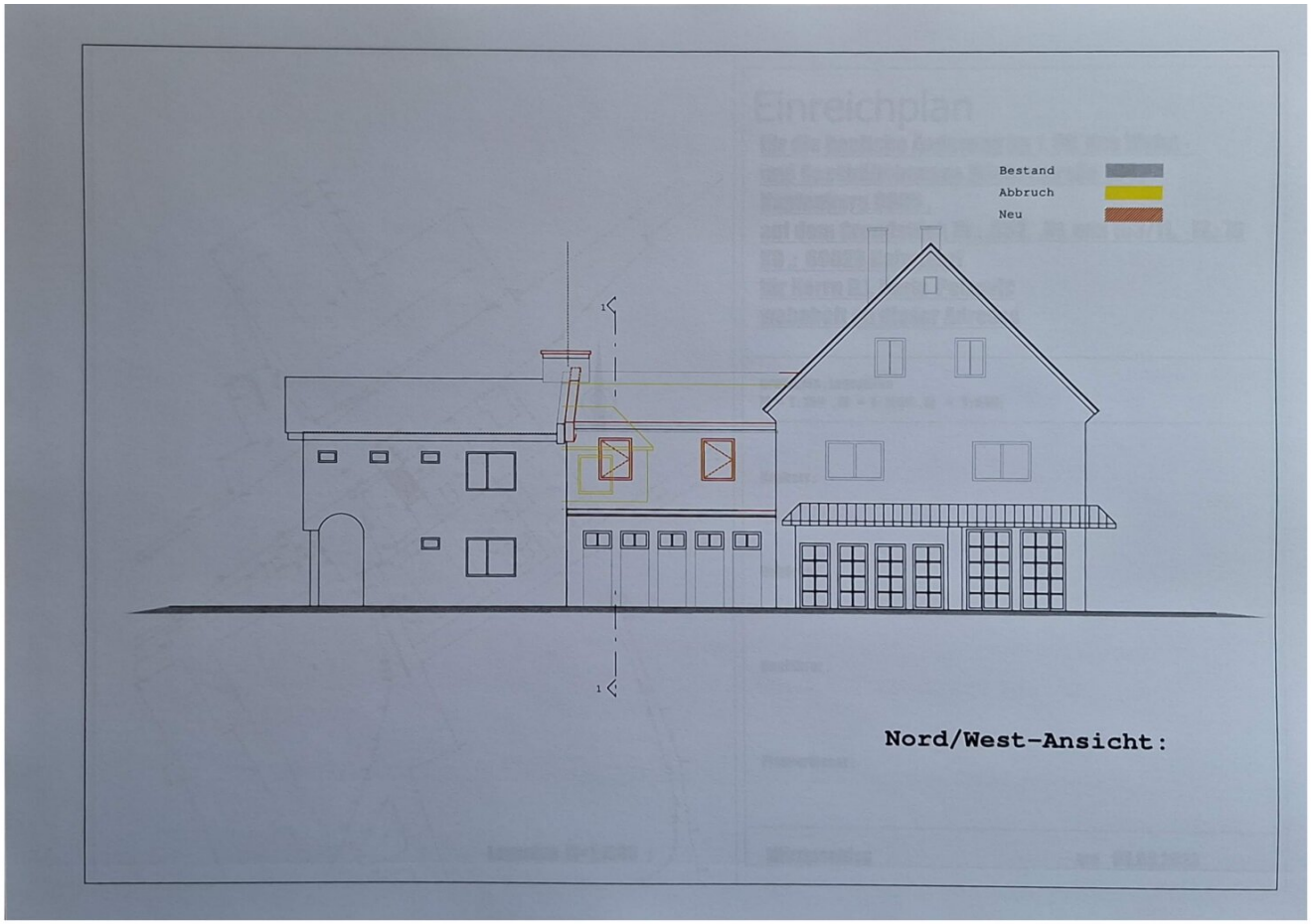

KELLERGESCHOSS M 1 : 100
1 SCHLAMMFANG PURATOR TYPE SF-3.0-10-0.90
2 FETTABSCHEIDER PURATOR FA. KOM. 3.0-10-0.55
SIEHE DETAIL A
NICHT UNTERKELLERT
ZU-ABLUFT 20/20
REGENWASSERKANAL
BÜRO 7.96M2 PVC
MASCHINENR. 11.64 M2 BETONESTRICH
HEIZR. 6.58M2
VORR. 5.62M2
GANG 7.20M2
GASZÄHLER 1.92M2
GARD. 3.60M2
PERS. 10.39M2 PVC
WC 1.80
GARD. 3.60M2
BEST. HEIZR. (WOHNUNG)
NICHT UNTERKELLERT
A



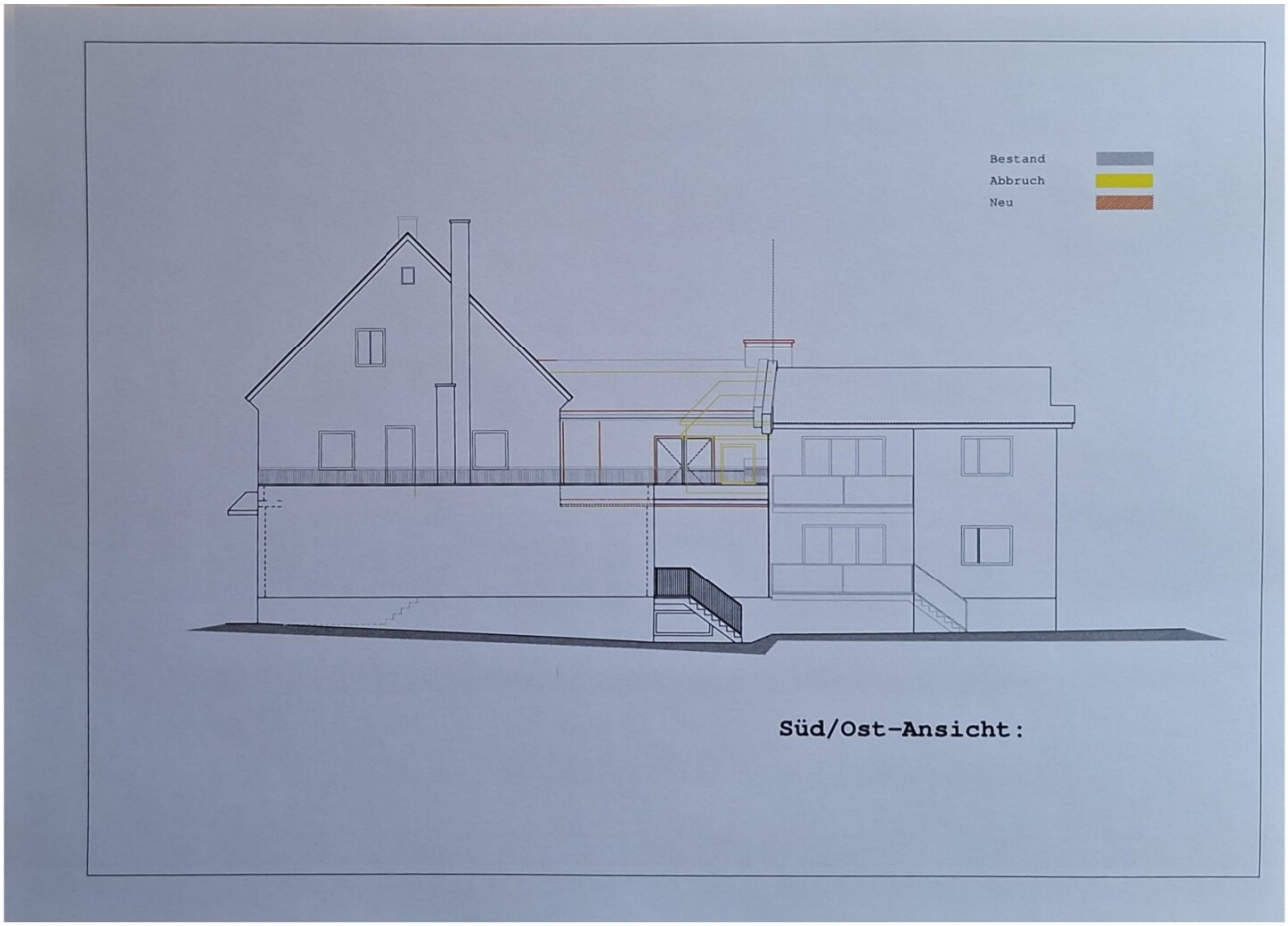
Mit CamScanner gescannt



Mit CamScanner gescannt



Mit CamScanner gescannt



Süd/Ost-Ansicht:

Mit CamScanner gescannt

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in stark frequentierter Lage in Kapfenberg. Die hervorragende Sichtbarkeit, die gute Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln bieten ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung.

Das gesamte Grundstück umfasst 556 m² und beherbergt eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit Gewerbefläche, drei Apartments, einer weiteren Wohneinheit im Rohbau sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Erdgeschoss – Gewerbefläche mit langfristigem Mieter

Die ca. 330 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss verfügt über rund 257 m² Verkaufsfläche sowie Lager- und Nebenräume. Eine Anlieferzone, Hebebühne und ein Notausgang in den Hinterhof ergänzen die funktionale Ausstattung.

Die Gewerbefläche ist **langfristig vermietet** und bietet somit eine stabile Einnahmenbasis.

Obergeschoss – sehr gut vermietete Apartments

Im Obergeschoss befinden sich drei vollständig möblierte und ausgestattete Apartments mit insgesamt ca. 145 m² Wohnfläche.

Die Einheiten erfreuen sich einer sehr guten Auslastung und eignen sich sowohl für kurzfristige Vermietung als auch für Mitarbeiter- oder klassische Wohnvermietung.

Zusätzliches Ausbau- und Renditepotenzial

Die Liegenschaft bietet attraktive Möglichkeiten zur weiteren Wertsteigerung und Erhöhung der Mieteinnahmen:

- **Weitere Wohneinheit im Obergeschoss:** Ein ca. 55 m² großer Rohbau für ein zusätzliches Apartment bzw. Loft ist bereits vorhanden.

- **Dachgeschoss:** Der derzeit als Wäschetrockenraum genutzte Rohdachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial.

- **Dachterrasse:** Rund 100 m² große, uneinsichtige Dachterrasse mit direktem Zugang vom Obergeschoss.

Damit besteht die Möglichkeit, zusätzliche Wohnflächen zu schaffen und weitere nachhaltige Mieteinnahmen zu generieren.

Ertragslage & Investmentpotenzial

Die Liegenschaft verfügt bereits über eine **attraktive Ertragsbasis** durch die langfristig vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie die sehr gut ausgelasteten Apartments im Obergeschoss.

Die aktuellen Mieterträge und detaillierten Ertragskennzahlen werden aus Diskretionsgründen gerne im Rahmen eines persönlichen Gesprächs präsentiert.

Weitere Eckdaten

- Grundstücksfläche: 556 m²
- Widmung: KG 0,5 – 2,5
- 3 möblierte Apartments
- ~ 330 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss
- ~ 145 m² Wohnfläche im Obergeschoss
- ~ 55 m² zusätzliche Wohneinheit im Rohbau
- ~ 100 m² Dachterrasse
- ~ 250 m² Keller- und Nutzfläche
- private PKW-Stellplätze vor dem Gebäude
- Baujahr 1958, Zu- und Ausbauten 1987 und 2018

Fazit

Eine interessante Investmentmöglichkeit mit einer Kombination aus langfristig vermieteter Gewerbefläche, sehr gut ausgelasteten Apartments und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die vorhandenen Mieteinnahmen bilden eine solide Basis. Durch den Ausbau der zusätzlichen Wohneinheit im Obergeschoss sowie des Dachbodens besteht weiteres Potenzial zur Steigerung der laufenden Rendite.

Ideal für Investoren, die ein bereits ertragsbringendes Objekt mit zusätzlichen Vermietungs- und Wertsteigerungsmöglichkeiten suchen.

Energiekennzahlen

OG/Wohnungen: HWB 169/E fGEE: 2,37/ D

KG/EG: HWB 270/G fGEE: 2,97/E

Fazit

Ein vielseitiges Anlageobjekt mit solider Bestandsrendite, zusätzlichem Entwicklungspotenzial und hervorragender Lage. Ideal für Investoren, Unternehmer oder Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten

HINWEIS: Bei den Grundrissskizzen handelt es sich um schematische Darstellungen - Maße nicht verbindlich

Kontakt:

Marion Handler

Tel.: 0660 79 50 414

Mail: marion.handler@rossik.at

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap