

## Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen zu verkaufen



WohnbereichHauptwohnung

**Objektnummer: 2428/606**

**Eine Immobilie von REMAX Sun in Tamsweg SWB Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5582 St. Michael im Lungau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,17
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	650,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Moldan-Salmer

REMAX Sun in Tamsweg SWB Real GmbH  
Reg. Rat-Haas-Platz 4  
5580 Tamsweg

T +43 664 500 12 48

H +43

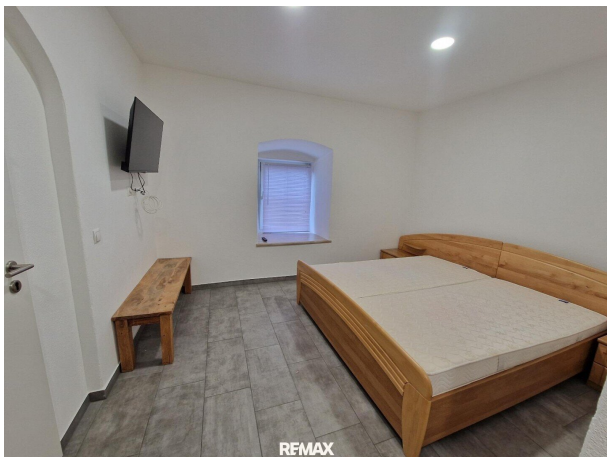




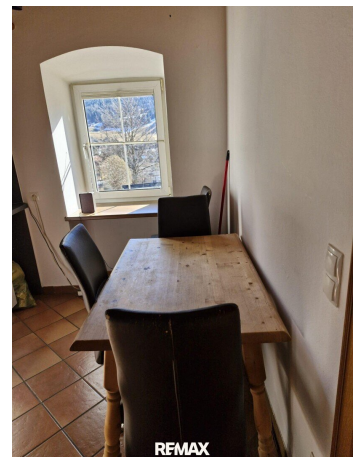




REMAX

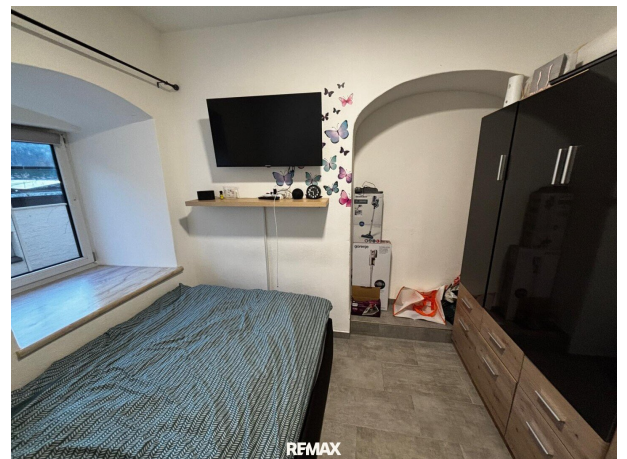
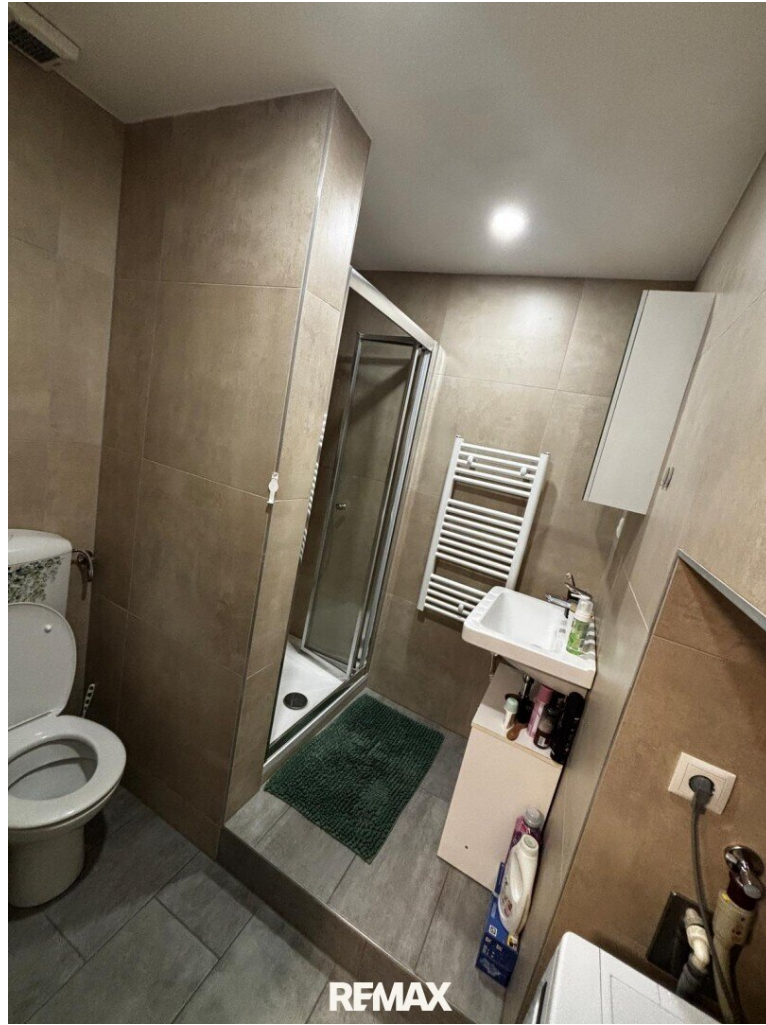


REMAX



REMAX







# Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus im Herzen von St. Michael im Lungau.

Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage direkt im Zentrum von St. Michael. Das Gebäude wurde 2023 umfassend renoviert und bietet insgesamt vier Wohneinheiten. Drei der Wohnungen haben eine Wohnfläche von jeweils ca. 35 m<sup>2</sup>, während die Hauptwohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup> deutlich größer ausfällt. Nach Absprache mit der Gemeinde könnte die Hauptwohnung in Zukunft möglicherweise auch für touristische Zwecke genutzt werden (keine Gewähr).

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet, wodurch eine stabile Mieteinnahme erzielt wird. Die monatlichen Einnahmen belaufen sich auf drei Mal € 660,- Brutto für die kleineren Wohnungen sowie € 1.100,- Brutto für die Hauptwohnung, insgesamt also € 3.080,- pro Monat. Je nach Finanzierungsmodell kann die Kreditrate durch diese Einnahmen weitgehend gedeckt werden.

Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Skigebiete sowie Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Eine Garage für einen PKW kann in direkter Umgebung angemietet werden, derzeit für ca. € 70,- pro Monat.

3 Wohnungen mit jeweils ca. 35 m<sup>2</sup> (aktuell alle vermietet)  
1 Hauptwohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup> – Potenziell zukünftig auch für touristische Zwecke nutzbar (nach Absprache mit der Gemeinde, keine Gewähr)

Mieteinnahmen (derzeitige Vermietung):

3 x 35 m<sup>2</sup> Wohnungen: je € 660,-  
1 x 165 m<sup>2</sup> Hauptwohnung: € 1.100,-  
Gesamtmieteinnahmen: € 3.080,- pro Monat

Dieses Objekt eignet sich sowohl als wertbeständige Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen. Eine Besichtigung lohnt sich!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap