Ein hochwertiges Renditeobjekt mit 9 Wohnungen, Arztpraxis & Gastronomie



Objektnummer: 6310/735

Eine Immobilie von Immostern Service GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8543 Sankt Martin im Sulmtal
Nutzfläche:	987,00 m²
Keller:	215,00 m²
Heizwärmebedarf:	34,98 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Hengsberger

Immostern Service GmbH Consulting Tower
Consulting Tower, Bahnhofstrasse 38/3
8530 Deutschlandsberg

H +43 660 22 49 490

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


























windhager







Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit für Investoren: Dieses umfassend sanierte Wohn- und Geschäftshaus verbindet langfristige Mietsicherheit mit attraktiven Erträgen und nachhaltiger Wertentwicklung.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt neun Wohnungen, eine moderne Zahnarztpraxis sowie einen etablierten Gastronomiebetrieb und bietet dadurch eine breite Mieterstruktur mit reduzierter Abhängigkeit von einzelnen Nutzern.

Durch die umfassende Generalsanierung, den laufenden technischen Ausbau und die hochwertige Ausstattung präsentiert sich das Objekt in einem ausgezeichneten Gesamtzustand.

Die Highlights auf einen Blick:

- 9 Wohnungen
- Moderne Arztpraxis (Neubau 2023)
- Gastronomiebetrieb
- Vollvermietet
- Jahres-Nettomieterträge ca. 102.000 €
- Zusätzliche Landesförderung ca. 32.500 € jährlich
- Photovoltaikanlage mit 20 kWp
- 11 Carports plus Besucherparkplätze
- Liftanlage und barrierefreie Ausführung
- Grundstücksfläche ca. 2.391 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 987 m²
- Übernehmbare Fixzinsförderung mit nur 1,5 %

Dieses außergewöhnliche Investmentobjekt vereint mehrere Nutzungsarten unter einem Dach und schafft dadurch eine stabile Ertragsstruktur.

Während die Wohnungen für kontinuierliche Mieteinnahmen sorgen, schaffen die Zahnarztpraxis und der Gastronomiebetrieb zusätzliche Stabilität und Attraktivität des Standorts.

Die großzügige Grundstücksfläche, die moderne technische Ausstattung sowie die nachhaltige Energieversorgung durch die Photovoltaikanlage unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieser Immobilie.

Besonders attraktiv ist die bestehende Landesförderung, die vom Erwerber übernommen werden kann. Die günstige Finanzierung mit einem Fixzinssatz von lediglich 1,5 % stellt angesichts des aktuellen Zinsumfeldes einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil dar.

Fazit:

Ein seltenes Investmentobjekt mit Wohn- und Gewerbenutzung, langfristig gesicherten Erträgen, nachhaltiger Gebäudetechnik und attraktiver Förderstruktur.

Ob Bestandshalter, Family Office oder privater Anleger: Diese Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus laufendem Cashflow, Werthaltigkeit und Entwicklungspotenzial.

Ein offenes Landesdarlehen mit Zinsgarantie kann übernommen werden.