

**Hochwertiges Renditeobjekt mit 9 Wohnungen, Arztpraxis
& Gastronomie – € 134.500,- Jahresnettoertrag**



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 m ²
Keller:	215,00 m ²
Heizwärmebedarf:	34,98 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Hengsberger

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

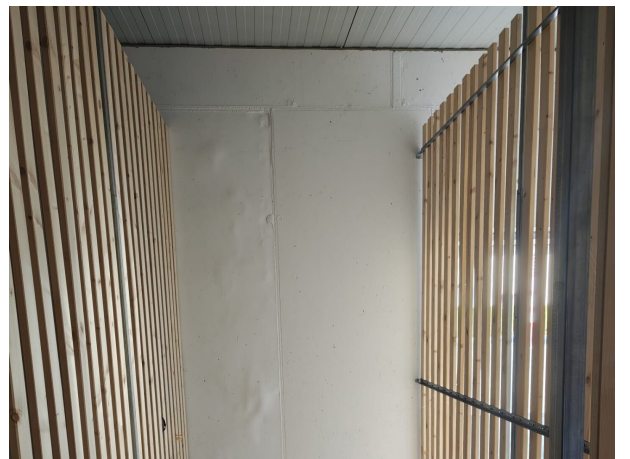
H +43 660 22 49 490

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













Objektbeschreibung

Hochwertig generalsaniertes Renditeobjekt mit 9 Wohnungen, Arztpraxis & Gastronomiebetrieb

Attraktive Anlageimmobilie mit vielseitigem Nutzungsmix, hochwertiger Ausstattung und langfristigem Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf gelangt ein **hochwertiges, 2018 generalsaniertes Renditeobjekt** auf einem großzügigen Grundstück mit rund **2.400 m²**. Die Immobilie überzeugt durch einen ausgewogenen Nutzungsmix aus **Wohnungen, Arztpraxis und Gastronomiebetrieb** sowie durch eine umfassende technische und bauliche Ausstattung.

Insgesamt stehen 9 **Wohnungen mit rund 522 m² Wohnfläche**, eine **2023 neu errichtete Arztpraxis** sowie ein **Gastronomiebetrieb mit insgesamt rund 150 Nutzfläche** zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch rund **212 m² Kellerflächen**, **11 Carports**, zahlreiche Besucherparkplätze und großzügig gestaltete Außenanlagen.

Die wichtigsten Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. **2391 m²**
- **9 Wohnungen mit Balkon und Kellerraum - alle vermietet**
- Gesamtwohnfläche: ca. **522 m²**
- **208 m² Arztpraxis – 2023 neu errichtet - vermietet**
- **179 m² Gastronomiebetrieb - aktuell mietfrei - kann zu Wohnung umgebaut werden**
- Kellerflächen: ca. **215 m²**
- **11 Carports**
- Zahlreiche Besucherparkplätze
- **20 kWp Photovoltaikanlage**
- Lift

- Barrierefreie Ausführung
- teilweise Fußbodenheizung und Radiatoren
- Außenliegende Rollläden
- Terrassen bzw. Balkone bei sämtlichen Wohnungen

Hochwertig saniert & nachhaltig ausgestattet

Das Gebäude wurde im Jahr **2018 umfassend generalsaniert** und entsprechend den **Förderrichtlinien des Landes Steiermark** modernisiert.

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und Energieeffizienz gelegt. Hochwertige Bodenbeläge, eine angenehme **Fußbodenheizung**, außenliegende Rollläden sowie ein **Lift** sorgen für zeitgemäßen Wohn- und Nutzungskomfort.

Der ausgezeichnete **Energie-Effizienzwert** unterstreicht die Qualität der Sanierung. Zusätzlich wurde eine leistungsstarke **20-kWp-Photovoltaikanlage** installiert, die einen weiteren Beitrag zur nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie leistet.

Die bestehende Hausverwaltung übernimmt alle Belange sowie auch die Vermietung.

Wohnen mit Komfort

Die insgesamt 9 Wohnungen bieten ein angenehmes und modernes Wohnumfeld. Jede Wohnung verfügt über eine **eigene Terrasse oder einen Balkon** sowie einen **eigenen Kellerersatzraum**.

Die Bewohner schätzen insbesondere das **ruhige Umfeld, das angenehme Raumklima und die hochwertige Ausstattung** der Anlage.

Die gesamte Liegenschaft wurde **barrierearm gestaltet auch mit einem Lift** und eignet sich damit auch für unterschiedliche Generationen und Nutzergruppen.

Attraktive Außenanlage

Auch im Außenbereich wurde auf eine hohe Aufenthaltsqualität geachtet.

Die großzügige Anlage verfügt über einen **eigenen Kinderspielplatz**, zahlreiche Besucherparkplätze sowie 11 Carports.

Ein besonderes Detail: Auf dem Areal befindet sich zudem ein **herrlicher Springbrunnen, der von der Gemeinde betrieben wird** und der Außenanlage einen besonderen Charakter verleiht.

Interessanter Nutzungsmix für Anleger

Die Kombination aus **Wohnnutzung, medizinischer Nutzung und Gastronomie** sorgt für eine interessante Diversifizierung innerhalb einer einzigen Liegenschaft.

Damit bietet das Objekt eine attraktive Grundlage für Anleger, die Wert auf einen **breit aufgestellten Nutzungsmix, moderne Gebäudesubstanz und nachhaltige Ausstattung** legen.

Durch die umfassende Sanierung, die hochwertige Ausstattung, die Photovoltaikanlage sowie die großzügigen Außen- und Parkflächen präsentiert sich die Immobilie als **langfristig interessante Anlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Ein Gesamtpaket mit besonderem Potenzial

9 Wohnungen | Arztpraxis | Gastronomie, aktuell zu vermieten | 2.400 m² Grundstück | 11 Carports | 20 kWp PV-Anlage | Lift | barrieregerecht

Eine außergewöhnliche Gelegenheit für **Kapitalanleger und Investoren**, die ein bereits umfassend modernisiertes Objekt mit mehreren Nutzungssäulen und hochwertiger Ausstattung suchen.

Diese Angaben würde ich im Inserat als **eigenen Investment- und Ertragsblock** hervorheben. Wichtig ist dabei, die Zahlen klar und seriös darzustellen und nicht nur im Fließtext zu verstecken.

Attraktive Ertragssituation

Das Objekt bietet aktuell eine **Gesamt-Jahresnettomiete von rund € 134.500,-** und stellt damit eine interessante Grundlage für eine nachhaltige Immobilieninvestition dar.

Die aktuelle Ertragssituation setzt sich wie folgt zusammen:

- **Jahres-Nettomieteinnahmen:** ca. € 102.000,-
- **Landesförderung:** ca. € 32.500,- jährlich - Laufzeit bis 31.01.2034
- **Gesamt-Jahresnettomiete:** ca. **€ 134.500,-**

Der derzeitige **Netto-Mietzins beträgt € 6,347/m²**. Dieser Mietzins gilt während der Laufzeit der bestehenden Förderung, derzeit bis **31.01.2034**.

Hinweis: Der angeführte Netto-Mietzins gilt nicht für die Vermietung von Pkw-Abstellplätzen, Carports und Küchen.

Damit verfügt die Liegenschaft über eine **attraktive laufende Ertragssituation** und verbindet stabile Mieteinnahmen mit einer umfassend sanierten und technisch hochwertigen Immobilie.

Energie & Heizung

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie auf einem sehr guten Niveau.

- **Heizwärmebedarf (HWB): 34,85 kWh/m²/Jahr**
- Hauszentralheizung
- **Pelletsheizung**
- Fußbodenheizung
- **20 kWp Photovoltaikanlage**

Die Kombination aus umfassender Generalsanierung, moderner Haustechnik, Fußbodenheizung und Photovoltaikanlage sorgt für einen zeitgemäßen und energieeffizienten Gebäudestandard.