

LANG- UND KURZFRISTIGE VERMIETUNG



Objektnummer: 39154

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	1.029,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	1.800.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Josua Alfred Engl

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH
Südbahnweg 47
9201 Krumpendorf

T +43 (1) 504-12-10
H 0043 (699) 15-04-12-17

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

Fordern Sie die kompletten Unterlagen zu dieser Immobilie an!

Ihr persönlicher Ansprechpartner
Immobilienträume werden Wirklichkeit



Ing. Josua Alfred Engl

Geschäftsführer

Tel: 0043 (699) 150-412-17

Mail: josua.engl

@traumimmobilien.at

Immobilienbewertung
vom Experten

Lassen Sie Ihre Immobilie
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.
Kompetent & unverbindlich.

Hr. Ing. Engl – 0699/150-41 217

Kostenlose
Bewertung

Objektbeschreibung

LANG- UND KURZFRISTIGE VERMIETUNG

Sie sind ein Investor und wollen langfristig hohe Erträge erwirtschaften? Sie vermieten bereits Apartments und wollen Ihr Business um ein neues Objekt erweitern? Sie suchen eine Wohnung für sich selber und wollen die weiteren Wohnungen ertragreich vermieten? Hier haben Sie das perfekte Objekt mit zusätzlichem Steigerungspotential.

LAGE

Kärnten. Auf Ihre schriftliche Anfrage mit ihren kompletten Kontaktdaten geben wir ihnen gerne die genaue Adresse bekannt.

VORTEILE

- o **Lage:** Ruhelage und doch in wenigen Minuten im Stadtzentrum*
- o **Aktiver Betrieb:** das Objekt ist in vollem Betrieb und wird laufend ganzjährig vermietet*
- o **Laufende Einnahmen:** aus der kurzfristigen und langfristigen Vermietung*
- o **Hohe Umsätze:** die zusätzlich noch gesteigert werden können*
- o **Steigerungspotential:** sie können zusätzliche Wohnungen/Apartments ausbauen*
- o **Eigennutzung:** sie können eine der größeren Wohnungen selber nutzen und den Rest weiter vermieten*
- o **Homepage:** ist im Kaufpreis inkludiert*
- o **Möblierung:** ist im Kaufpreis inkludiert*
- o **Kaufpreis:** ca. € 1.796,-/m² Nutzfläche inkl. Balkone und Terrassen (ohne Nebenfächen)*

EINNAHMEN

- + **Umsatzerlöse (2024):** € 182.000,-
- + **Betriebsergebnis (2024):** € 109.159,-
- + **Rendite (2024):** 6,75% auf den Kaufpreis zuzüglich Kaufnebenkosten gerechnet

KURZZEITVERMIETUNG

- + **Apartments:** 12
- + **Vermietung über:** booking.com
- + **Durchschnittliche Zimmerauslastung (2024):** 65,7%
- + **Bewerbung:** über booking.com, eigene Homepage und Stammgäste

LANGFRISTIGE VERMIETUNG

- + **Apartments:** 4
- + **Vermietung:** befristete Mietverträge

ZUSÄTZLICHES STEIGERUNGSPOTENTIAL

- **Gebäude 1:** Im Erdgeschoss könnten Frühstücksraum, Büro und Nebenräume umgebaut werden und dadurch 2-3 Wohnungen zusätzlich errichtet werden
- **Gebäude 2:** Das Dachgeschoss könnte ausgebaut werden und dadurch 3-4 zusätzliche Wohnungen entstehen
- **Gebäude 2 und 3:** Die Wohnung Top 8 (Gebäude 2) und Top G3-1 (Gebäude 3) könnten nach Ablauf der langfristigen Mietverträge kurzfristig vermietet und dadurch die Mieterlöse gesteigert werden.

ECKDATEN

- * **Grundstück:** 1.583 m²
- * **Gebäude:** 3
- * **Apartments/Wohnungen:** 16
- * **Garage/Carport:** 1
- * **Gesamtfläche inklusive Nebenflächen:** ca. 1.190 m²
- * **Nutzfläche:** ca. 750 m²
- * **Balkone/Terrassen:** ca. 85 m²
- * **Zustand:** gepflegt, saniert (bis auf eine Wohnung, Top 8)
- * **Heizung:** Öl- Zentralheizung für alle 3 Gebäude
- * **Inventar:** ist im Kaufpreis inkludiert - ausgenommen die privaten Möbel der langfristig vermieteten Wohnungen
- * **Baujahr:** 1976 (Gebäude 1 und 2), 1973 (Gebäude 3)
- * **Übernahme:** nach Vereinbarung

GEBÄUDE

Dieses Objekt besteht aus 3 Gebäuden. Gebäude 1 und Gebäude 2 sind miteinander verbunden. Im Gebäude 1 befindet sich 1 Garage mit Carport davor, welche ebenfalls vermietet ist.

Gebäude 1: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss

Gebäude 2: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss (noch nicht ausgebaut)

Gebäude 3: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

PARKEN

Die Mieter parken derzeit auf einem Nachbargrundstück. Am eigenen Grundstück befindet sich

derzeit nur 1 Garage mit Carport davor.

- **Nachbargrundstück:** hier wurde vom Nachbarn ein Grundstück für 17 Parkplätze gepachtet. Der jährliche Pachtzins dafür beträgt € 1,100,-.
- **Eigenes Grundstück:** hier könnten laut Plan zusätzlich 17 weitere Parkplätze errichtet werden.

KOSTEN

* **Kaufpreis:** € 1,800.000,-

Wenn sie die Immobilie weiterhin für die gewerbliche Vermietung nutzen, können sie sich beim Kauf die 20% MwSt. zurückholen. Damit wäre der Kaufpreis dann € 1,500.000,- netto.

KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** max. 0,3% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

IHR ANSPRECHPARTNER FÜR DIESE IMMOBILIE

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, Herr Ing. Josua Alfred Engl, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(699\) 150-412-17](tel:004369915041217), Mail: josua.engl@traumimmobilien.at.