Mietzinshaus mit Wohn- und Geschäfsflächen in St. Gertraud im Lavanttal



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1046

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Gertraud 74
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 St. Gertraud
Baujahr:	1969
Gesamtfläche:	564,00 m²
Keller:	142,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	254,33 €
Heizkosten:	1.220,00 €
Sonstige Kosten:	618,00 €

Infos zu Preis:

Monatliche Betriebskosten: Gemeinde-Abgaben € 254,33 / Heizung: € 1.220 / Strom: € 618

Provisionsangabe:

13.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10


IMMOBILIE
RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


hair & style
hair & style
hair & style
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

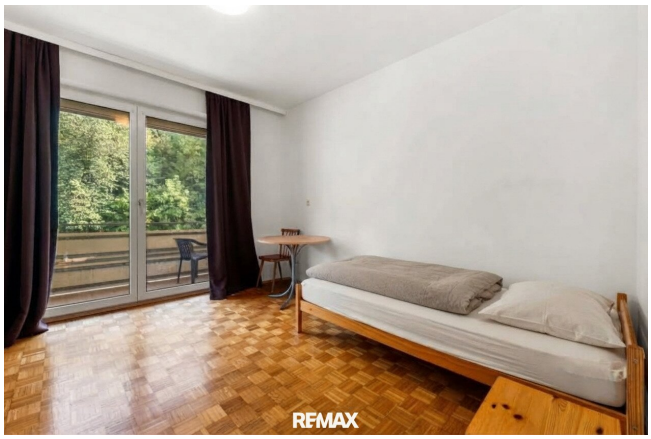

RE/MAX


RE/MAX

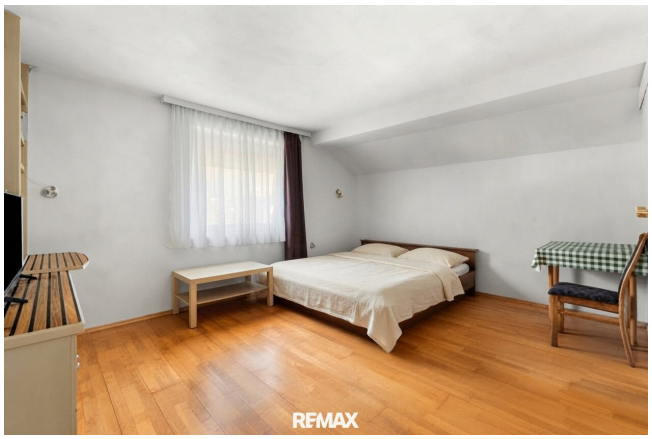

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


gojo
RE/MAX

Objektbeschreibung

Mietzinshaus mit Wohn- und Geschäfsflächen in St. Gertraud im Lavanttal

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, laufend saniertes **Mietzinshaus mit Geschäfts- und Büroflächen** im Erdgeschoss sowie mit **insgesamt fünf Wohneinheiten**, die sich auf das 1. und 2. Obergeschoss sowie auf das Dachgeschoss verteilen. Das Gebäude wurde **ca. 1969** in solider Ziegelmassivbauweise errichtet, ist **voll unterkellert** und befindet sich auf einem **Grundstück mit einer Fläche von ca. 651 m²**. Die gesamte **Bezugsfläche** beträgt ca. 564 m² (laut Energieausweis) und die **Kellerfläche ca. 142 m²**.

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

- Erdgeschoss ca. 142 m² - Geschäfts- und Bürofläche
- 1. Obergeschoss ca. 151 m² - Vorraum/Stiegenhaus, Wohnung 1 ca. 90,80 m², Wohnung 2 ca. 53,10 m²
- 2. Obergeschoss ca. 151 m² - Vorraum/Stiegenhaus, Wohnung 3 ca. 68,80 m², Wohnung 4 ca. 75,10 m²
- Dachgeschoss ca. 120 m² - Vorraum/Stiegenhaus/Lagerfläche, Wohnung 5 ca. 41,30 m², Wohnung 6 ca. 46 m²
- Kellergeschoss ca. 142 m²

Die Immobilie wurde über die Jahre **laufend instand gehalten** und **teilweise modernisiert**, wobei auch im Erdgeschoss ca. 1990 die Fenster erneuert wurden. Im Jahr 2013 erfolgte die Umstellung auf eine **Fernwärme-Zentralheizung**.

Besonders interessant ist die Kombination aus gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und Wohnflächen in den darüberliegenden Geschossen. Dadurch bietet die Liegenschaft eine außergewöhnlich **hohe Flexibilität hinsichtlich ihrer zukünftigen Nutzung** und eignet sich sowohl als klassische Kapitalanlage als auch für Eigennutzer oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Eine weitere interessante Variante besteht darin, nur einen Teil der Immobilie selbst zu nutzen

und die übrigen Flächen zu vermieten. Dadurch lässt sich eine individuelle Kombination aus Eigennutzung und laufenden Mieteinnahmen realisieren.

Die Geschäfts-/Büroflächen im Erdgeschoss sind derzeit vermietet. Die insgesamt fünf Wohneinheiten werden aktuell als Arbeiterunterkünfte genutzt. Daraus ergeben sich gesamt **Netto-Mieteinnahmen von rund € 4.000, - pro Monat**. Die bestehenden Mietverhältnisse können bei Interesse für die kommenden drei Jahre weitergeführt werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Immobilie auf Wunsch lasten- und bestandsfrei zu übernehmen. Damit eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Nutzung und Vermietung des gesamten Objektes individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auch bei einer vollständigen Neuvermietung ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsbereiche interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Die **vorhandenen Parkplätze** ergänzen das Angebot und erhöhen die praktische Nutzbarkeit der Liegenschaft.

Lage und Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und überzeugt insbesondere durch ihre gute Erreichbarkeit. Die Stadt Wolfsberg sowie die Auffahrt auf die A2 Südautobahn sind mit dem Auto in etwa 7 Minuten erreichbar. Dadurch besteht eine ausgezeichnete regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Über die A2 gelangen Sie in ca. 35 Minuten nach Klagenfurt und in ca. 55 Minuten nach Graz.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ergibt sich durch die Anbindung an die Koralmbahn. Von Wolfsberg aus ist Klagenfurt mit der Regionalbahn sowie anschließend mit der Koralmbahn in rund 40 Minuten erreichbar, Graz in etwa 56 Minuten. Damit bietet der Standort nicht nur eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Region, sondern auch eine attraktive Verbindung zwischen Kärnten und der Steiermark.

Fazit

Ob als klassische Kapitalanlage, zur Eigennutzung, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als Kombination aus eigener Nutzung und Vermietung – dieses Mietzinshaus bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten und stellt damit eine interessante Gelegenheit für Anleger, Unternehmer und Eigennutzer dar.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann. **Laut Auskunft der Gemeinde Frantschach-St. Gertraud liegen kein Bauakt bzw. keine Unterlagen vor.**

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Die tatsächliche Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen ist anhand der jeweils geltenden baurechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen sowie mit der zuständigen Behörde zu prüfen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.825m
Apotheke <375m
Krankenhaus <4.225m

Kinder & Schulen
Schule <4.200m
Kindergarten <4.400m
Höhere Schule <4.475m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <2.100m
Einkaufszentrum <3.775m

Sonstige
Bank <3.800m
Geldautomat <3.800m
Post <225m
Polizei <200m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.900m
Flughafen <6.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap