

# **Mietzinshaus mit Wohn- und Geschäftsflächen in St. Gertraud im Lavanttal**



Titelfoto

**Objektnummer: 3754/1046**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | St. Gertraud 13                          |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 9413 St. Gertraud                        |
| Baujahr:                      | 1969                                     |
| Gesamtfläche:                 | 564,00 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 142,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 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:

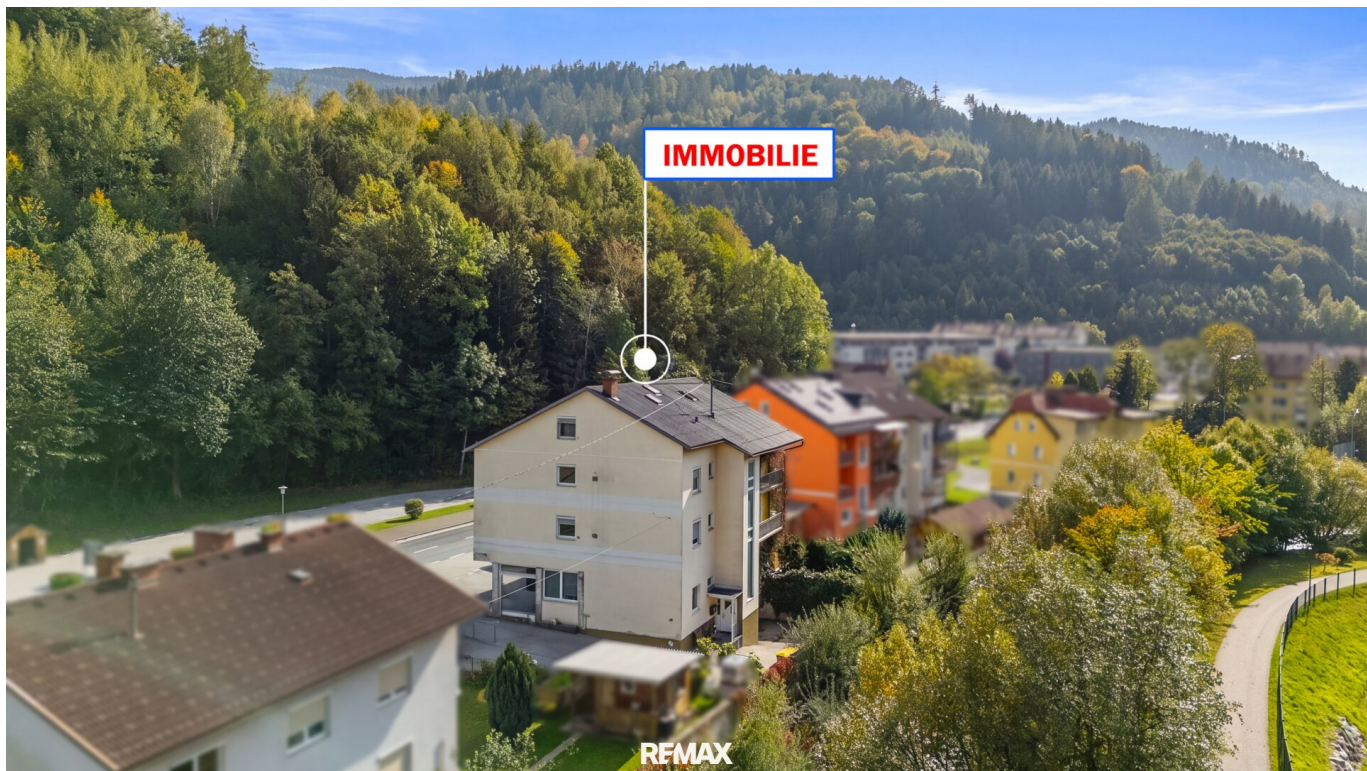
13.500,00 € inkl. 20% USt.

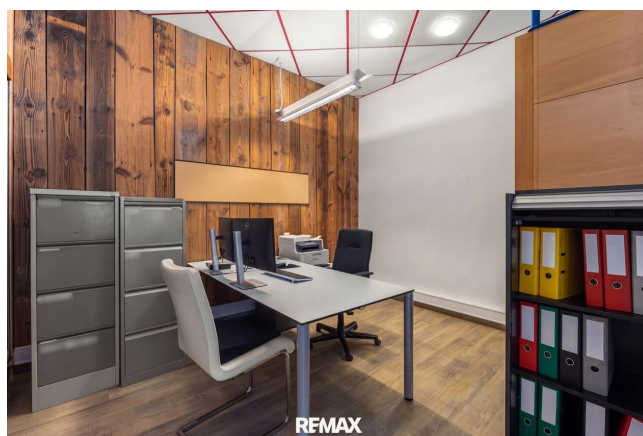
## Ihr Ansprechpartner

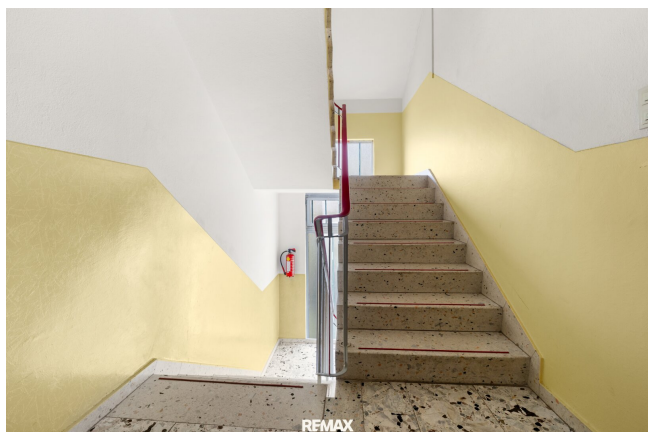


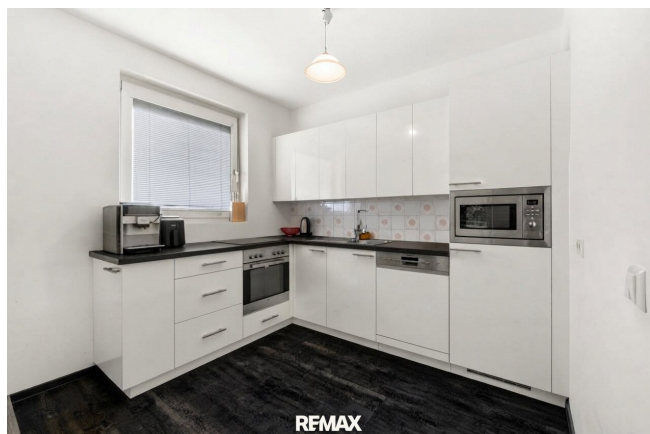
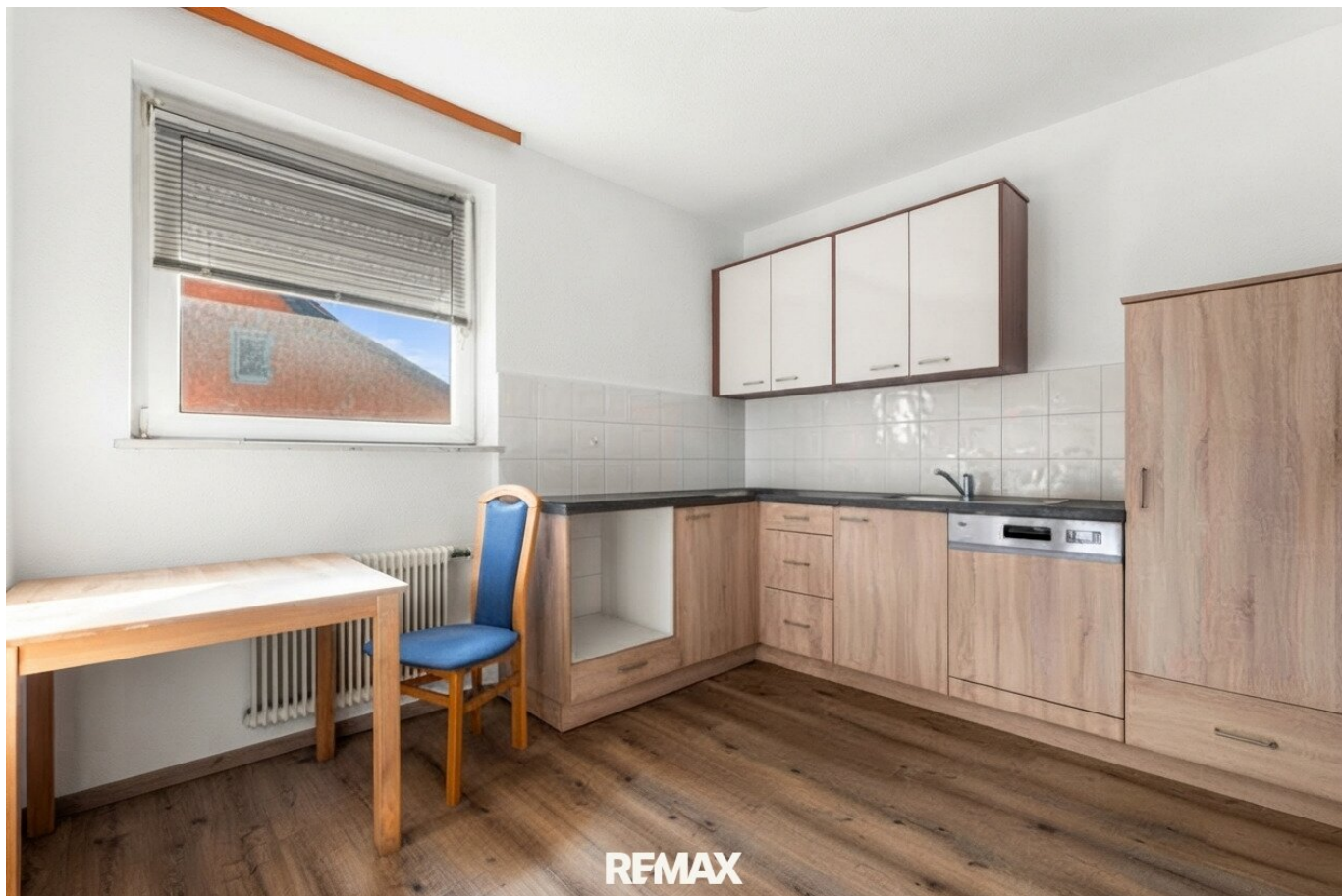
**Peter Dohr**

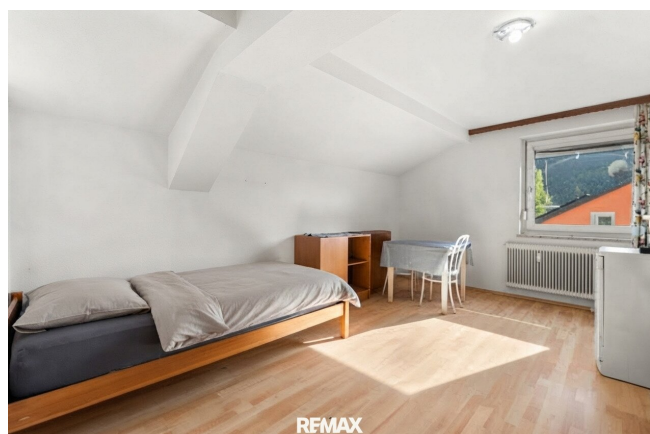
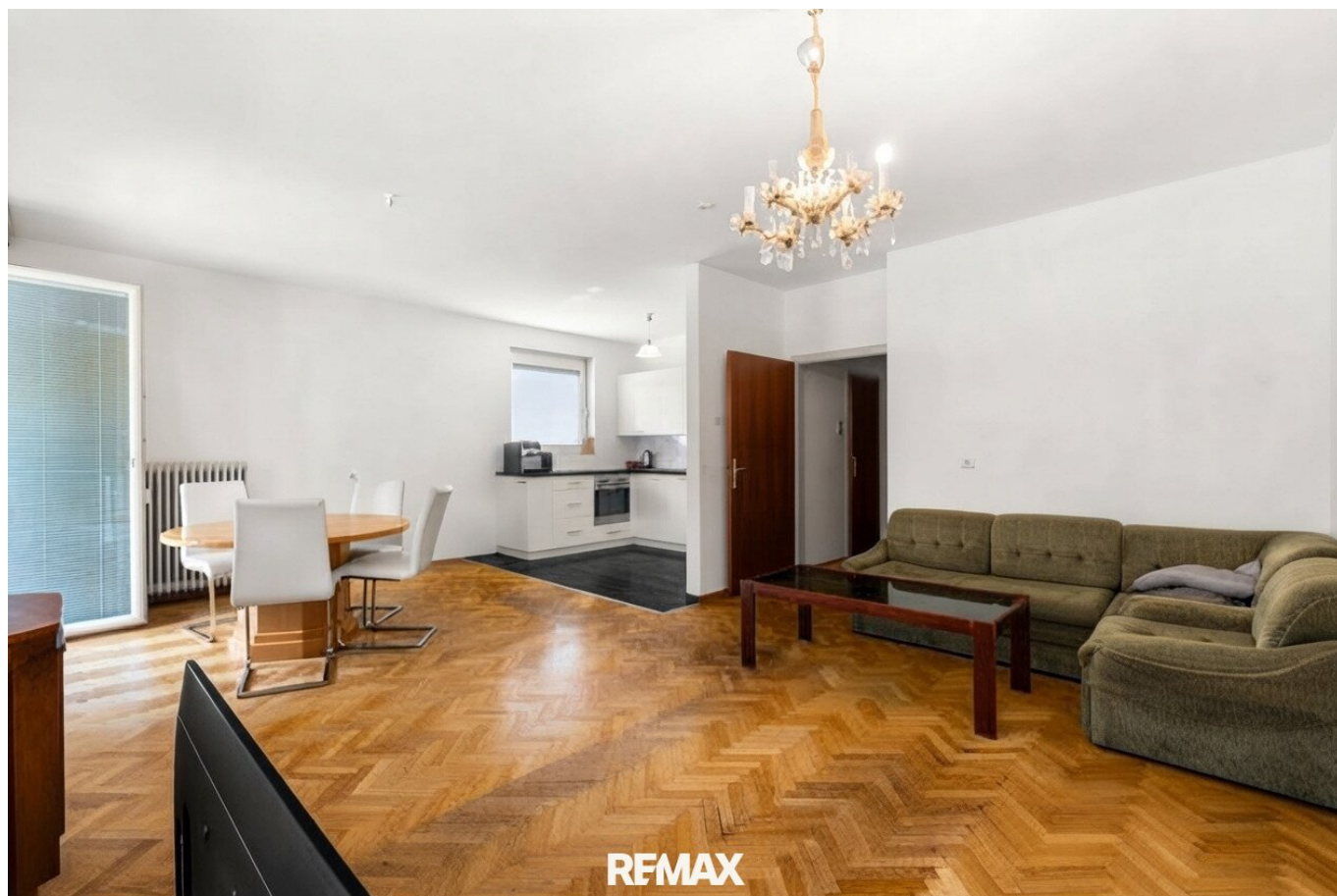
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10

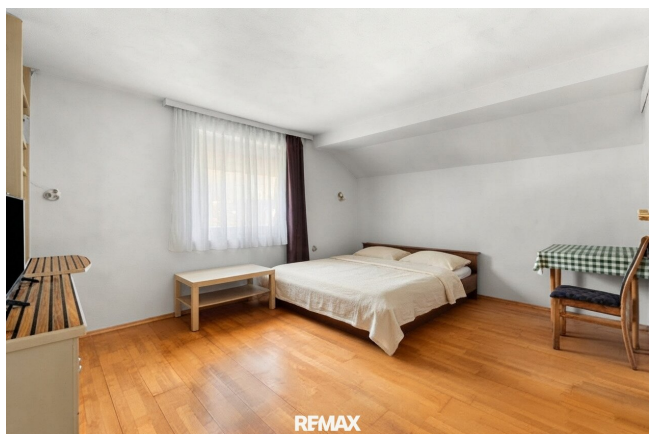
















# Objektbeschreibung

## Mietzinshaus mit Wohn- und Geschäftsflächen 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 m<sup>2</sup>**. Die gesamte **Bezugsfläche** beträgt ca. 564 m<sup>2</sup> (laut Energieausweis) und die **Kellerfläche ca. 142 m<sup>2</sup>**.

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

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

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 <4.225m

Apotheke <75m

Krankenhaus <4.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.575m

Kindergarten <4.825m

Höhere Schule <4.900m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <2.450m

Einkaufszentrum <4.175m

**Sonstige**

Bank <4.175m

Geldautomat <4.175m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <175m

Autobahnanschluss <3.800m

Bahnhof <4.275m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap