



Inserat ID: 134264

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 32

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799000€

Straße:

8720 Knittelfeld

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 346.31m²

Nutzfläche: 688.1m²

Grundfläche: 743.81m²

+++ Gästehaus für Kurzzeitvermietung nahe dem Stadtzentrum +++ ca. 690 m² Nutzfläche



Zum Verkauf gelangt ein Gästehaus mit 7 eingerichteten Apartments und laufendem Unternehmensbetrieb nahe dem Stadtzentrum in Knittelfeld. Das Objekt ist teilweise unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss mit Lager-, Allgemein- und Gewerbeflächen, 1. und 2. Obergeschoss. Im hinteren Bereich der Liegenschaft befinden sich 5 Garagen, die teilweise vermietet sind. Gegenüber der Liegenschaft kann ein Garagen- und Carportkomplex dazu erworben werden, der derzeit sehr gut von den Nächtigungsgästen angenommen wird.

7 von 8 Wohnungen des Objektes werden als Apartments für den Betrieb des Gästehauses genutzt. Lediglich Wohnung 7 ist seit 2015 unbefristet vermietet und erzielt laufende Mieteinnahmen. Neben der teilweisen Vermietung von Garagen wird auch ein kleines Café im Erdgeschoss an einen Dart-Verein vermietet, sowie eine Lagerfläche im hinteren Bereich der Liegenschaft. Bei Bedarf könnte das Mietverhältnis mit dem Dart-Verein aufgelöst werden, um das Gästehaus auf eine Frühstückspension bzw. auf einen ergänzenden Café-Betrieb umzustellen. Im Keller befindet sich ein schöner Weinkeller, der ebenfalls auf eine Nutzung des künftigen Eigentümers/Betreibers wartet.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Garagen, dem Dartverein und Lagerräumlichkeiten für den Gästehausbetrieb (Reinigungslager), auch ein großer Gemeinschaftsraum der eine Gemeinschaftsküche, Waschmaschinen, Fahrradabstellplätze samt Leihrädern und Sitzmöglichkeiten bietet. In den Obergeschossen des Objektes befinden sich insgesamt 8 Wohnungen mit einem Ausmaß zwischen ca. 28,07 und 75,46 m², wobei 7 Wohnungen als Apartments zur Kurzzeitvermietung genutzt werden und lediglich eine Wohnung fix vermietet ist. Die Apartments bieten Platz für 3 bis 5 Personen. Im Obergeschoss befindet sich auch eine Terrasse, die von den Nächtigungsgästen gerne genutzt wird. Die Apartments wurden erst in den vergangenen Monaten teilweise saniert und eingerichtet.

Zum Verkauf gelangt neben der Liegenschaft selbst auch das Unternehmen, welches in den vergangenen Monaten erfolgreich aufgebaut wurde. Es wurde ein beinahe gänzlich automatisiertes System geschaffen mit automatischen Informationen an Gäste hinsichtlich Check-In, Check-Out, Informationen für den Aufenthalt und Nachfassung hinsichtlich Zufriedenheit etc., sodass sich der administrative Arbeitsaufwand auf wenige Stunden pro Woche beschränkt. Die Reinigung der Zimmer, des Stiegenhauses, sowie der Allgemeinräumlichkeiten samt Wäscheservice, wird von einer Reinigungskraft vor Ort erledigt, die im Rahmen der Geschäftsübergabe mitübernommen werden könnte. Durch die Automatisierung der Geschäftsprozesse lässt sich mit wenigen Arbeitsstunden passives Einkommen mit hohem Erlös schaffen!

Sämtliche Apartments wurden liebevoll eingerichtet und verfügen natürlich über Fernseher mit Joyn und Amazon Prime, Kaffeemaschine, Toaster, Mikrowelle, sowie WLAN-Verbindung. Die Allgemeinbereiche wurden mit Überwachungskameras ausgestattet. Der Check-In und -Out verläuft über Schlüsselboxen ohne dass der Gastgeber vor Ort ist. Neben der Sanierung und Möblierung der Apartments wurde auch die Fassade vergangenes Jahr neu gestrichen, um einen gepflegten Eindruck bei Gästen zu hinterlassen. Dass das Konzept des Verkäufers Früchte trägt, spiegeln die Gästebewertungen wieder: Auf Booking ist eine Bewertung von 9,2/10 Punkten vorhanden, auf AirBnB von ca. 4,8/5 Sternen! Die Auslastung im vergangenen Jahr lag bei ca. 60 %.

Im vergangenen Jahr wurde ein Nettoumsatz von ca. 100.000 EUR erzielt, wobei teilweise Apartments erst Mitte des Jahres in den Betrieb aufgenommen wurden. Für dieses Jahr rechnet der Betreiber mit einem Nettoumsatz von ca. 125.000 EUR. Die Fixkosten belaufen sich auf ca. 4.000 - 4.500 EUR pro Monat (inkl. Steuerberater, Strom, Öl, Reinigungskraft, Getränke, Reinigungsmittel, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausverwaltungskosten, Rauchfangkehrer etc.). Aus dem Gästehausbetrieb ergibt sich daher für 2024 ("Rumpfsjahr") ein Nettoerlös von ca. 50.000 EUR, für 2025 ist ein Nettoerlös von ca. 80.000 EUR geplant. Zusätzlich zu den Erlösen aus dem Gästehaus werden noch ca. 15.000 EUR pro Jahr an Nettomieteinnahmen durch die Vermietung von Garagen, Carports und Lager- bzw. Vereinsflächen erzielt.

Zusätzlich kann auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Grundstück mit einem Garagen- und Carport-Komplex dazu erworben werden. Auf 283 m² Grundstücksfläche befinden sich 4 Carports und 6 Garagen. Vor allem die Carports werden von den Nächtigungsgästen hoch geschätzt um ihr Auto im Winter oder bei Regen unter Dach stellen zu können. Der Kaufpreis für das Garagen- und

Carport-Grundstück beläuft sich auf 79.000 ?.

Der Zustand des Objektes ist dem Alter entsprechend als gut zu bezeichnen. Die Apartments (kurzfristige Vermietung) wurden größtenteils 2024 saniert. An der Fassade wurde Mitte der 90er-Jahre eine Dämmung (ab Obergeschoss) angebracht, die Fassade wurde 2024 neu gestrichen (straßenseitig). Das Objekt weist Kunststofffenster mit teilweise innenliegendem Sonnenschutz auf. Das Objekt wird mittels Öl-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über E-Boiler. Die entsprechenden Bewilligungen der Gemeinde, sowie der Gewerbebehörde liegen vor.

Eckdaten und Highlights:

Gästehaus mit 7 Apartments und einer fix vermieten Wohnung
sanierte und möblierte Apartments
automatisiertes System mit wenig Arbeitsaufwand zur Geldanlage mit hoher Verzinsung
2024 ca. 65.000 EUR Nettoertrag nach Abzug der Fixkosten (inkl. Fixvermietungen) | 115.000 EUR Nettoumsatz
2025 ca. 90.000 EUR Nettoertrag geplant (inkl. Fixvermietungen) | 140.000 EUR Nettoumsatz geplant
Entwicklungspotential durch mögliche Frühstückspension oder Café im Erdgeschoss
gepflegter Weinkeller der auf Nutzung des neuen Betreibers wartet
Gemeinschaftsraum mit Waschmaschinen, Geschirrspüler, Sitzmöglichkeiten und Fahrrädern im Erdgeschoss
Gästeterrasse zum Entspannen oder Rauchen vorhanden
346,31 m² Wohnnutzfläche im 1. und 2. OG
341,79 m² Nutzfläche im EG (Reinigungslager, Vermietung, Gemeinschaftsraum, Garagen)
688,10 m² Gesamtnutzfläche
799.000 ? Kaufpreis zzgl. Nebenkosten
79.000 ? Kaufpreis zzgl. Nebenkosten für gegenüberliegendes Garagen- und Carportgebäude

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagern? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at für nähere Informationen. Gerne werden detailliertere Informationen wie bspw. Umsatzlisten auf Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Daten übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <1.500m Kinder < Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <6.500m Sonstige Bank <500m Geldautomat
<500m Post <1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus
<500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <1.000m Flughafen
<7.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 743.81m²

Wohnfläche: 346.31m²

Nutzfläche: 688.1m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Oel,

hwbwert: 65.5m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 0.99m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 799000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at