



Inserat ID: 151210

erstellt am : 16.05.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 769000€

Straße: Kirchengasse

8720 Knittelfeld

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 570.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 831.71m<sup>2</sup>

Grundfläche: 465m<sup>2</sup>

## Vollvermietetes Zinshaus mit 9 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen +++ KNITTELFELD +++



Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zinshaus im Zentrum Knittelfelds. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftsräumlichkeiten mit ca. 125 und 137 m<sup>2</sup>, in den Obergeschossen befinden sich neun Wohnungen zwischen 57 und 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Sämtliche Bestandseinheiten sind derzeit vermietet.

Der Zustand des Objektes als solches ist als gut und gepflegt zu bezeichnen. Die Liegenschaft wurde 1960 wiederaufgebaut und ca. 1995 umfassend mit Landesförderung saniert. Im Jahr 2024 wurden sämtliche Fenster des Objektes auf 3-fach-verglaste Kunststofffenster samt mechanischen Rollläden getauscht, sowie 3 Wohnungen saniert. Wohnung 4 wurde mit neuen Böden, neuer Malerei, neuer Elektroverteiler und einer neuen Küche ausgestattet. Wohnung 8 wurde ebenfalls mit einer neuen Küche, Adaptierung des Elektrovertailers, neuen Böden und einem frischen Anstrich versehen. Wohnung 9 wurde durchgreifend saniert (neue Böden, neues Bad, neues WC, neue Elektrik Malerei, neue Einbauküche). 2022 wurde die Lüftungsanlage und der Elektroverteiler im Geschäftslokal 1 erneuert. Der Mieter des Geschäftslokals 1 hat in den vergangenen Monaten umfassende Investitionen in das optische Erscheinungsbild seines Gastronomiebetriebes auf seine Kosten vorgenommen. Die Bestandseinheiten wurden laufend je nach Erfordernis modernisiert und instandgehalten. Die Liegenschaft wird mit Fernwärme beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels E-Boiler.

Derzeit sind alle Bestandseinheiten der Liegenschaft vermietet. Aktuell belaufen sich die monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen für dieses Objekt auf 3.923,29 EUR, damit 47.079,48 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr. Der Großteil der Mietverhältnisse wurde befristet abgeschlossen, es bestehen 4 unbefristete Mietverhältnisse (drei Wohnungen und ein Geschäftslokal).

Die Liegenschaft wird zum Kauf im Alleineigentum angeboten, eine Parifizierung wurde nicht vorgenommen. Ein Abverkauf von einzelnen Bestandseinheiten wäre für den Erwerber ebenso interessant, wie die weitere Vermietung im Bestand. Das Objekt befindet sich im Vollarwendungsbereich des MRG.

Eckdaten:

Alleineigentum

laufende Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaft

3.923,29 EUR Nettohauptmietzins pro Monat

neue 3-fach-verglaste Fenster samt Rollläden

3 Wohnungen saniert inkl. neue Küchen

ca. 6,12 % Nettorendite

Kaufpreis 769.000 EUR zzgl. USt. (steuerliche Überrechnung ohne Vorfinanzierung der USt. möglich)

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at) für nähere Informationen. Gerne organisieren wir weiter die Verwaltung für diese Liegenschaft, sodass Ihnen kein Verwaltungsaufwand rund um die Mietverhältnisse entsteht.

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

&lt;250m Apotheke &lt;250m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder &lt; Schulen Schule

&lt;500m Kindergarten &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei

&lt;250m Einkaufszentrum &lt;6.500m Sonstige Bank &lt;250m Geldautomat

&lt;250m Post &lt;500m Polizei &lt;750m Verkehr Bus

&lt;250m Autobahnanschluss &lt;1.750m Bahnhof &lt;750m Flughafen

&lt;6.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 465m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 570.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 831.71m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 58.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.97m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 769000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

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