



Inserat ID: 23691

erstellt am : 14.11.2023

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499900€

Straße: Köppling

8565 Köppling

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Nutzfläche: 523m²

Grundfläche: 960m²

Eigennutzer oder Anleger: Generalsaniertes Laufhaus mit 13 Zimmer an der B70 nahe Voitsberg



Zum Verkauf gelangt ein generalsaniertes Laufhaus mit 13 Zimmern, das sich durch seine hervorragende Frequenzlage direkt an der B70 und seinen sehr guten Gesamtzustand auszeichnet. Das Gebäude wurde im Jahr 2020/2021 umfassend saniert und präsentiert sich heute als modernes, technisch bestens ausgestattetes Gewerbe- und Anlageobjekt.

Das Laufhaus selbst ist derzeit leerstehend und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer, die den Betrieb selbst übernehmen möchten, als auch für Anleger, die das Objekt neu vermieten und das vorhandene Nachfragepotential nutzen wollen. Besonders hervorzuheben ist, dass zusätzliche

laufende Einnahmen bereits heute über zwei Automaten (Zigaretten- und Lebensmittelautomat) sowie einen Sendemasten von Magenta generiert werden. Diese Mietverhältnisse bestehen fort und sorgen für eine Grundrendite, noch bevor das Laufhaus wieder in Betrieb genommen bzw. neu vermietet wird.

Das Gebäude erstreckt sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss und verfügt über eine klar strukturierte, gewerbetaugliche Raumaufteilung. Im Kellergeschoss befinden sich neben diversen Lagerräumen die Heiz- und Tankräume sowie eine geräumige Doppelgarage. Das Untergeschoss wurde im Zuge der Generalsanierung nur teilweise adaptiert und bietet daher noch weiteres Entwicklungspotential für zusätzliche Lagerflächen, Mitarbeiterbereiche oder Technikräume.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Empfangs- und Zugangsbereich des Laufhauses. Hier befinden sich ein repräsentativer Empfangsbereich, allgemeine WC-Anlagen, ein Abstellraum, eine möblierte Gemeinschaftsküche bzw. Aufenthaltsraum sowie ein Büro. Zusätzlich sind im Erdgeschoss 3 Zimmer untergebracht, jeweils mit Dusche und WC. Von dieser Ebene aus gelangt man auf die großzügige Terrasse mit rund 61,28 m², die sich beispielsweise für eine Gastterrasse oder einen Ruhebereich eignet.

Im 1. Obergeschoss stehen weitere 6 Zimmer zur Verfügung, die ebenfalls mit eigenen Sanitärbereichen ausgestattet sind. Durch die moderne Ausführung und die zweckmäßigen Grundrisse bieten sich die Räume für eine effiziente Nutzung im Rahmen eines Laufhauses oder ähnlicher gewerblicher Konzepte an. Das Dachgeschoss beherbergt die letzten 4 Zimmer, ebenfalls mit Dusche und WC. Durch die Dachlage entsteht eine angenehme, geschützte Atmosphäre, die insbesondere von Stammkundschaft geschätzt wird. Zusätzlich gibt es einen kleinen Balkon mit etwa 3 m², der straßenseitig einen Ausblick ermöglicht.

Sowohl auf der Straßenseite als auch im Hinterhof der Liegenschaft stehen ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung, wodurch eine komfortable Anreise für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet ist. Im Zuge der Generalsanierung 2020/2021 wurden sämtliche Leitungen für Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär (HKLS) sowie die Elektroinstallationen erneuert. Es wurde eine Fluchtwegsbeleuchtung sowie eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) installiert, wodurch ein hohes Sicherheitsniveau und die Einhaltung der relevanten Bestimmungen unterstützt werden.

Alle Zimmer sind mit neuen Brandschutztüren ausgestattet. Darüber hinaus wurden Leitungen für Klimaanlage bereits vorinstalliert, wodurch eine Nachrüstung von Klimageräten mit überschaubarem Aufwand möglich ist. Das gesamte Gebäude verfügt über Videoüberwachungskameras sowie WLAN-Router und eine moderne IT-Verkabelung (Cat 6).

Im Empfangsbereich ist die Aufstellung eines Kaffeeautomaten vorbereitet, inklusive Wasseranschluss und Stromversorgung. In den einzelnen Zimmern befindet sich eine Lichtsignalanlage, die im Vorraum die Belegtheit der Zimmer anzeigt. Zusätzlich ist bei den Betten ein Notfallknopf installiert, der direkt mit dem Büro im Erdgeschoss verbunden ist und so ein zusätzliches Sicherheitsfeature bietet. Die Böden sind überwiegend mit Fliesen und hochwertigen Kunststoffbelägen ausgeführt. Die Badezimmer wurden modern gestaltet und verfügen über Duschen, WCs und teilweise Fenster. Die Fenster sind offenbar und doppelt bzw. mehrfach verglast. Beheizt wird das Objekt über eine Zentralheizung mit Öl-Befuerung. Neben der rein technischen Ausstattung überzeugen die Räume auch optisch: moderne Zimmer, neue Badezimmer, ansprechende Böden und maßangefertigte Tischlermöbel schaffen ein einheitliches, attraktives Erscheinungsbild und unterstreichen den zeitgemäßen Standard der Liegenschaft.

Die Liegenschaft befindet sich im Alleineigentum und wird als Gewerbe- bzw. Anlageobjekt angeboten. Der Kaufpreis beträgt 499.900 ? zzgl. 20% USt., wobei eine Überrechnung der Umsatzsteuer ohne effektiven Zahlungsfluss möglich ist.

Das Laufhaus selbst ist aktuell leerstehend, weshalb ein künftiger Betreiber oder Investor die Möglichkeit hat, eigene Miet- und Betriebskonzepte umzusetzen. Die bestehenden Mietverhältnisse hinsichtlich der Automaten sowie des Sendemastes (Magenta) bleiben aufrecht und generieren laufende Nettoerträge, deren genaue Höhe im Rahmen eines persönlichen Gesprächs offengelegt werden kann. Bei Vollvermietung des Laufhauses kann eine Rendite von rund 10% erreichbar sein, abhängig von der konkreten Mietgestaltung und Auslastung. Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5 %), Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %), Vertragserrichtungskosten (ca. 1 % zzgl. USt und Barauslagen) sowie die Maklerprovision (3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt) sind vom Käufer zu tragen. Weitere Details zur wirtschaftlichen und steuerlichen Behandlung, insbesondere bei umsatzsteuerpflichtigem Erwerb, sollten im Einzelfall mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

Diese Liegenschaft kombiniert eine Top-Frequenzlage an der B70 mit einem generalsanierten, technisch hochwertigen Gebäude und bietet damit eine hervorragende Grundlage für ein ertragreiches Gewerkekonzep. Die Tatsache, dass das Laufhaus derzeit leersteht, eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Investoren maximale Flexibilität bei der künftigen Nutzung.

Die bereits bestehenden Mieterträge aus Automaten und Sendemasten reduzieren das Leerstandsrisiko und schaffen eine Basisrendite, während die klar strukturierte, moderne Raumaufteilung die rasche Wiederaufnahme eines Laufhausbetriebes oder ? vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen ? die Umsetzung alternativer gewerblicher Nutzungskonzepte (z.B. Zimmervermietung, Monteurzimmer, thematische Kurzzeitvermietung) ermöglicht.

Mit ihrer Kombination aus guter Bausubstanz, aktueller Technik, Sicherheitseinrichtungen, hochfrequentierter Lage und bestehender Infrastrukturanbindung stellt diese Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit im Großraum Graz - Voitsberg dar.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Ca. 960 m² Grundstücksfläche in guter, frequentierter Lage an der B70
Ca. 523 m² Nutzfläche auf KG - EG - 1. OG - DG
13 Zimmer, jeweils mit Dusche und WC, insgesamt 13 Bäder und 15 WCs
Große Terrasse mit ca. 61,28 m² sowie Balkon mit ca. 3 m²
Vollunterkellert mit Lagerräumen, Heiz- und Tankraum sowie Doppelgarage
Generalsanierung 2020/2021 mit Erneuerung aller HKLS- und Elektroinstallationen
Fluchtwegsbeleuchtung und Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)
Brandschutztüren in sämtlichen Zimmern
Vorbereitung für Klimaanlage in den Zimmern
Videoüberwachung, WLAN und IT-Verkabelung (Cat 6) im gesamten Objekt
Lichtsignalanlage zur Anzeige der Zimmerbelegung und Notrufsystem zum Büro
Zentralheizung (Öl), überwiegend Fliesen- und Kunststoffböden, moderne Bäder
Ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden, zzgl. Doppelgarage
Laufende Einnahmen aus Automaten und Sendemast, Laufhaus selbst derzeit leerstehend
Attraktives Renditepotential, bei Vollvermietung rechnerisch bis ca. 10 % Rendite
Kaufpreis 499.900 ? zzgl. 20 % USt, Überrechnung der USt möglich
Mikro- und Makrolage mit sehr guter Anbindung an Voitsberg, Lieboch, Seiersberg und Graz

Haben wir Ihr Interesse an dieser besonderen Gewerbeliegenschaft geweckt? Überzeugen Sie sich selbst vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 zur Verfügung!

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
<2.500m Apotheke <3.000m Krankenhaus <9.500m Kinder &
Schulen
Schule <1.500m Kindergarten <6.750m Nahversorgung
Supermarkt <1.750m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <8.000m Sonstige
Bank <1.750m Geldautomat <1.750m Polizei <1.750m Post
<2.250m Verkehr
Bus <250m Bahnhof <750m Autobahnanschluss
<4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 960m²

Nutzfläche: 523m²

Zimmer: 13

Bäder: 13

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

hwbwert: 85.9m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.19m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499900€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

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