



Inserat ID: 30105

erstellt am : 14.12.2023

Objekttyp: 32

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4450€

Straße: Köppling

8565 Köppling

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Nutzfläche: 523m²

Grundfläche: 960m²

Generalsaniertes Laufhaus mit 13 Zimmer an der B70 nahe Voitsberg zur Pacht



Zur Vermietung gelangt ein erst vor wenigen Jahren generalsaniertes Laufhaus mit 13 Zimmern, das sich durch seine Top-Frequenzlage direkt an der B70 und seinen ausgezeichneten Erhaltungszustand auszeichnet. Das Objekt wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und präsentiert sich heute als modern ausgestattete, schlüsselfertige Gewerbeimmobilie für das Laufhausgewerbe.

Das Laufhaus ist derzeit leerstehend und kann daher kurzfristig übernommen werden. Durch die vollständige Möblierung der Zimmer und Gemeinschaftsräume ist ein sofortiger Betriebsstart für den künftigen Pächter möglich. Die Kombination aus moderner Technik, zeitgemäßer Ausstattung

und einem durchdachten Sicherheitskonzept macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Adresse für Betreiber im Bereich Laufhaus, Zimmervermietung oder ähnlicher Nutzungskonzepte.

Geschossweise Beschreibung:

Das Gebäude gliedert sich in Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss und bietet auf insgesamt rund 523 m² Nutzfläche eine klar strukturierte Raumaufteilung.

Im Kellergeschoss befinden sich neben mehreren Lagerräumen die Heiz- und Tankräume sowie eine großzügige Doppelgarage. Das Untergeschoss wurde im Zuge der Sanierung nur teilweise adaptiert und bietet daher noch zusätzliches Entwicklungspotential, etwa für erweiterte Lagerflächen, Personalräume oder weitere Technikbereiche.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Empfangs- und Administrationsbereich des Laufhauses. Hier befinden sich ein einladender Empfangsbereich, allgemeine WC-Anlagen, ein Abstellraum, eine möblierte Gemeinschaftsküche bzw. Aufenthaltsraum, ein Büro sowie 3 Zimmer. Die Zimmer sind jeweils mit Dusche und WC ausgestattet und entsprechen dem modernen Gesamtstandard des Hauses. Vom Erdgeschoss aus gelangt man auf die großzügige Terrasse mit rund 61,28 m², die sich ideal als Gastterrasse oder Raucherbereich nutzen lässt und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet.

Das 1. Obergeschoss umfasst 6 weitere Zimmer, ebenfalls jeweils mit eigenen Sanitärbereichen. Die Zimmer wurden hinsichtlich Grundriss und Ausstattung auf einen effizienten Betrieb optimiert und ermöglichen eine übersichtliche Organisation und Nutzung.

Im Dachgeschoss liegen die letzten 4 Zimmer, wiederum mit Dusche und WC. Ein kleiner Balkon mit etwa 3 m² sorgt für zusätzlichen Außenraum und bietet einen Blick in Richtung Süden bzw. ins Umland.

Sowohl straßenseitig als auch im Hinterhof stehen ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung. Zusätzlich sorgt die Doppelgarage im Kellergeschoss für geschützte Parkmöglichkeiten, etwa für Betreiberfahrzeuge.

Technische Beschreibung:

Der Zustand des Gebäudes ist als sehr gut zu bezeichnen. Im Rahmen der Generalsanierung 2020 wurden sämtliche relevanten technischen Systeme erneuert oder auf den neuesten Stand gebracht. Dazu zählen insbesondere die Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen (HKLS) sowie die komplette Elektroinstallation.

Es wurden eine Fluchtwegsbeleuchtung und eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) installiert, wodurch ein hohes Sicherheitsniveau gewährleistet ist. Alle Zimmer verfügen über neue Brandschutztüren, die den entsprechenden Vorgaben Rechnung tragen. Darüber hinaus wurden Leitungen für Klimaanlage bereits vorinstalliert, sodass eine spätere Nachrüstung von Klimageräten mit überschaubarem Aufwand möglich ist.

Das gesamte Gebäude ist mit Überwachungskameras ausgestattet und verfügt über WLAN-Router sowie eine IT-Verkabelung (Cat 6). Die Zimmer sind mit einer Lichanlage versehen, welche die Belegung der Zimmer im Vorraum anzeigt. Zusätzlich ist bei den Betten ein Notfallknopf installiert, der direkt mit dem Büro im Erdgeschoss verbunden ist und so ein zusätzliches Sicherheits- und Serviceelement darstellt.

In den Zimmern und Sanitärräumen wurden moderne Fliesen und hochwertige Kunststoffböden verlegt. Die Badezimmer sind zeitgemäß ausgestattet, verfügen

über Duschen, WCs und teilweise Fenster und entsprechen damit den Anforderungen an eine moderne, leicht zu reinigende und optisch ansprechende Ausstattung. Die Fenster sind offenbar und doppel- bzw. mehrfach verglast, was sowohl energetische als auch akustische Vorteile mit sich bringt.

Beheizt wird das Objekt über eine Zentralheizung mit Öl-Befeuern. Die Beleuchtung erfolgt mittels Deckenleuchten. In den Gemeinschaftsbereichen steht eine Einbauküche/Teeküche zur Verfügung, die als Aufenthalts- und Versorgungsbereich für Mitarbeiter und gegebenenfalls Gäste genutzt werden kann. Die große Terrasse fungiert zusätzlich als Gastterrasse und erweitert das Angebot um attraktive Außenflächen.

Rechtliche Beschreibung und Mietkonditionen:

Das Objekt wird als Gewerbeimmobilie im Gastgewerbe (Laufhaus) zur Miete/Pacht angeboten und ist sofort beziehbar. Die Nettomiete beträgt 4.100,00 € pro Monat und inkludiert die Nutzung des vorhandenen Mobiliars. Hinzu kommen Betriebskosten in Höhe von derzeit 350,00 € netto pro Monat. Zuzüglich 20 % Umsatzsteuer ergibt sich eine monatliche Gesamtbelastung von 5.340,00 €, wobei Strom und Heizung separat nach Verbrauch abzurechnen sind.

Abschließende Bemerkungen und Zusammenfassung:

Dieses generalsanierte Laufhaus verbindet eine außerordentlich starke Frequenzlage an der B70 mit einem modernen, technisch hochwertigen Innenausbau und einer schlüsselfertigen Vollmöblierung. Die durchdachte Raumaufteilung über vier Geschosse, die zeitgemäßen Sicherheits- und Kommunikationssysteme sowie die großzügigen Außenflächen mit Terrasse und zahlreichen Stellplätzen schaffen hervorragende Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb.

Da das Objekt derzeit leersteht, kann ein neuer Betreiber den Betrieb kurzfristig aufnehmen und seine individuellen Vorstellungen hinsichtlich Marketing, Personal und Angebot direkt umsetzen. Die hohe Sichtbarkeit, die gute Erreichbarkeit und die Nähe zu Voitsberg, Lieboch, Seiersberg und Graz machen diese Liegenschaft zu einem sehr interessanten Standort für Laufhausbetreiber oder andere, vergleichbare gewerbliche Nutzungskonzepte.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Ca. 960 m² Grundstücksfläche in stark frequentierter Lage direkt an der B70

Ca. 523 m² Nutzfläche auf KG - EG - 1. OG - DG

13 Zimmer mit eigenen Sanitärbereichen (insgesamt 13 Bäder, 15 WCs)

Große Terrasse mit ca. 61,28 m² sowie Balkon mit ca. 3 m²

Vollunterkellert mit Lagerräumen, Heiz- und Tankräumen und Doppelgarage

Generalsanierung 2020 - innen umfassend erneuert und vollrenoviert

Fluchtwegsbeleuchtung und RWA-Anlage für erhöhte Sicherheit

Brandschutztüren in sämtlichen Zimmern

Vorbereitung für Klimaanlage in den Zimmern

Videoüberwachung, Sicherheitskameras, WLAN und IT-Verkabelung (Cat 6)

Lichtsignal- und Notrufsystem in den Zimmern (Belegungsanzeige, Notfallknopf)

Zentralheizung (Öl), moderne Fliesen- und Kunststoffböden, zeitgemäße Badezimmer

Einbauküche/Teeküche im Gemeinschaftsbereich, möblierte Aufenthaltsräume

Vollmöbliertes Laufhaus - sofort betriebsbereit

Zahlreiche Stellplätze straßenseitig und im Hof, plus Doppelgarage

Monatliche Nettomiete 4.100,00 € inkl. Möbel, zzgl. BK 350,00 €, zzgl. 20 % USt

Monatliche Gesamtbelastung 5.340,00 € inkl. BK und USt, exkl. Strom und Heizung

Kautions 3 Bruttomonatsmieten, Provision 10.680,00 € inkl. 20 % USt

Sehr gute Lagebewertung, schnelle Erreichbarkeit von Voitsberg, Lieboch, Seiersberg und Graz

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung und vereinbaren Sie einen Termin. Gerne steht Ihnen Herr Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 für Rückfragen und Terminvereinbarungen 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
Arzt <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: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

hwbwert: 85.9m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.19m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4450€

Nebenkosten: 350€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

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