

Inserat ID: 128090

erstellt am : 12.02.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 900000€

Straße:

8786 Rottenmann

Steiermark Österreich

Nutzfläche: 1080m²

Grundfläche: 1690m²

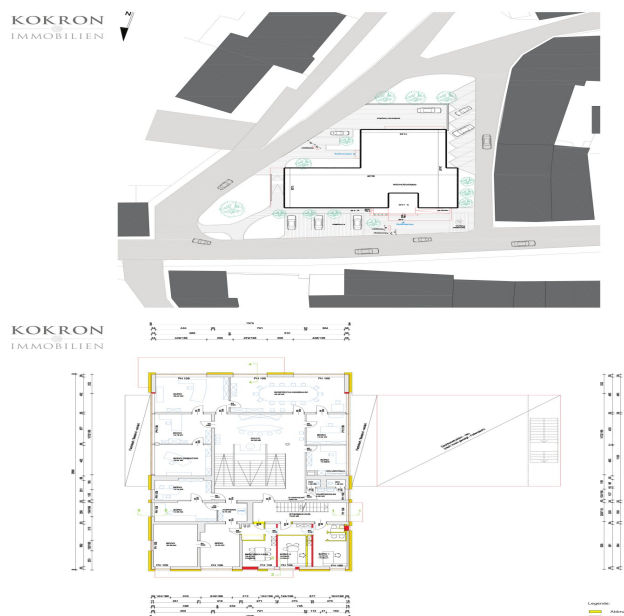
Kontaktinformationen:

Gentrit Paqarizi

Tel: +43 664 21 74 465

paqarizi@kokron-immobilien.at

Vom Rohdiamanten zum Renditemagnet: Ihre Chance in Rottenmann!



Rendite ohne Grenzen: Ihr nächstes Erfolgsprojekt wartet!

Zum Verkauf steht ein Renditeobjekt in zentraler Lage in 8786 Rottenmann. Das Objekt bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit für verschiedene Nutzungen, sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich.

Das Gebäude ist derzeit teilweise bereits gut vermietet. Das Erdgeschoss ist an einen soliden, zuverlässigen Mieter vermietet, wodurch bereits eine stabile Einkommensquelle sichergestellt ist.

Zusätzlich gibt es bereits weitere Anfragen für die Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss und den 3 Garagen, was das Potenzial für eine höhere Auslastung und zusätzliche Mieteinnahmen unterstreicht.

Ein besonderer Vorteil des Objekts ist die Kernwidmung, die eine flexible Nutzung ermöglicht. Diese Widmung erlaubt nicht nur eine gewerbliche Nutzung, sondern bietet auch die Möglichkeit, in den derzeit unvermieteten Etagen Wohnungen zu schaffen. Damit lässt sich das Objekt nach Bedarf sowohl als gewerbliche Fläche als auch als Wohnraum nutzen, was die Renditechancen erhöht.

Im Jahr 2020 wurden bereits wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um das Gebäude weiter aufzuwerten. Dazu gehören:

Trennung des Stiegenaufgangs im Erdgeschoss bis zum 1. Obergeschoss, um eine separate Vermietung der beiden Etagen zu ermöglichen.

Sanierung der EDV-Leitungen für eine verbesserte technische Infrastruktur.

Erneuerung vereinzelt notwendiger Elektroinstallationen.

Einlegung einer Glasfaserleitung ins Gebäude, um eine moderne Internetanbindung zu gewährleisten.

Das Gebäude erfordert ein paar weitere Sanierungsmaßnahmen, um das volle Potenzial auszuschöpfen. Dazu gehören unter anderem:

Sanierung der Sanitäranlagen

Modernisierung des Heizsystems

Fassadensanierung

Einbau eines Personenaufzugs, um den Komfort und die Erreichbarkeit der oberen Etagen zu verbessern.

Trotz der notwendigen Arbeiten bietet das Objekt durch seine bereits bestehende Teil-Vermietung und die zentrale Lage eine solide Einkommensquelle und großes Potenzial für die Zukunft. Die oberen Etagen könnten nach den Sanierungen entweder weiterhin gewerblich genutzt oder in Wohnraum umgewandelt werden.

Das Objekt bietet durch diese abgeschlossenen Sanierungen sowie durch die noch zu realisierenden Maßnahmen viel Potenzial für eine attraktive Rendite. Die zentral gelegene Immobilie eignet sich ideal für eine dauerhafte und gewinnbringende Nutzung, sei es für gewerbliche Flächen oder als Wohnraum.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung der Räumlichkeiten.

Flächen lt. Bestandsplan:

Grundstücksfläche: ca. 1.690,00 m²

Erdgeschoss: ca. 395,00 m²

1. Obergeschoss: ca. 318,00 m²

2. Obergeschoss: ca. 345,00 m²
Dachgeschoss: ca. 32,00 m²
Kellergeschoss: ca. 390,00 m²

Weitere Flächen:

18 PKW-Stellplätze
3 Garagen
ca. 390,00 m² Lagerflächen im Keller und ca. 32,00 m² Lagerflächen im Dachgeschoss!

Die Highlights:

Zentrale Lage in einer gut erreichbaren Straße mit hohem Fußgänger- und Fahrzeugverkehr.
Gute Erreichbarkeit: Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften, Restaurants und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Hohes Potenzial für Wertsteigerung: Die Region Rottenmann profitiert von einer zunehmenden urbanen Entwicklung und einer stabilen Wirtschaftslage. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für langfristige Investitionen.
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob für Gewerbe, Büroflächen oder als Wohnraum ? das Objekt lässt sich flexibel gestalten.
Stabiles Mietpotenzial: Mit einem soliden Mieter im Erdgeschoss und bereits bestehenden Anfragen für die oberen Etagen sind regelmäßige Mieteinnahmen fast garantiert.
Großzügige Fläche: Die ca. 1010 m² Nutzfläche bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für verschiedene Nutzungskonzepte.
Top Infrastruktur & Verkehrsanbindung
18 Parkplätze (viele weitere öffentliche Parkplätze entlang der Straße verfügbar)
3 Garagen - davon eine Garage mit Starkstromanschluss, ideal um sein E-Auto laden zu können
Klimaanlage im 2. Obergeschoss in jedem Raum
Raumtemperatur ist in jedem Zimmer separat regulierbar
Glasfaserleitung im Gebäude
letzte Sanierung 2020
wunderschöner Fern- & Bergblick

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.

Monatliche Kosten:

auf Anfrage!

Verkehrsanbindung:

Buslinien: 915, 930 & 931 (2 Min)
Bahnhof: Rottenmann (5 min)

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <9.500m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1690m²

Nutzfläche: 1080m²

Zimmer: 25

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 109.2m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 1.77m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 900000€

Kontaktinformationen

Vorname: Gentrif

Nachname: Paqarizi

Tel.: +43 664 21 74 465

E-Mail: paqarizi@kokron-immobilien.at