



Inserat ID: 129642

erstellt am : 18.02.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 840000€

Straße: Aschmannweg

8770 Sankt Michael in Obersteiermark

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Johann Milchberger

Tel: +43 664 2556469

johann.milchberger@boechzelt-imm

Wohnfläche: 771.43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1079.16m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2561m<sup>2</sup>

## Zinshaus mit Wohnungen und Geschäftsflächen in St. Michael i. d. Obersteiermark



Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zinshaus im Zentrum St. Michael in der Obersteiermark. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich neben Geschäftsräumlichkeiten auch Garagen und ein vermietetes Magazin, im Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt 16 Wohnungen zwischen 24,95 und 87,83 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Auch Autoabstellplätze für Mieter und Kunden stehen auf der Liegenschaft zur Verfügung. Ca. 1/3 der Wohnungen verfügt über einen Balkon bzw.

Wintergarten. In Haus 6 steht auch eine allgemeine Terrasse mit ca. 90 m<sup>2</sup> für die Mieter zur Verfügung. Im Haus 6 steht auch eine knapp 128 m<sup>2</sup> Wohnung mit Wintergarten und großem Garten (ca. 815 m<sup>2</sup>) samt Pool zur Verfügung. Hinter der Liegenschaft stehen Kellerersatzräumlichkeiten sowie genügend Parkplätze für die Mieter des Hauses zur Verfügung.

Der Zustand des Objektes als solches ist als gut zu bezeichnen. In den vergangenen Jahren wurde die Pelletsheizung erneuert (2014), die Fenster erneuert (2017 / Haus 4+4a), die Elektrik adaptiert (Biltzschutzanlage und Erneuerung Elektrik Gastro-Lokal 2024), sowie die Wohnungen laufend angepasst und modernisiert.

Derzeit ist der Großteil der Bestandseinheiten vermietet. Aktuell stehen 2 Wohnungen (gesamt ungefähr 89,64 m<sup>2</sup>), sowie die ehemalige Fleischerei (ungefähr 277,30 m<sup>2</sup>) und eine Garage leer. Aktuell belaufen sich die monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen für dieses Objekt auf 3.939,22 EUR, damit 47.270,64 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr. Unter der Annahme von marktüblichen Mieten für den Leerstand (ca. 5 EUR Nettomiete für Wohn- und Geschäftsflächen) können diese Erträge auf ca. 65.000 - 70.000 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr gesteigert werden.

Eckdaten:

Alleineigentum

16 Wohneinheiten, 3 Geschäftslokale, Autoabstellplätze, Garagen  
laufende Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaft

knapp 50.000 EUR Nettohauptmietzins pro Jahr

Potential auf ca. 70.000 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr bei Vollvermietung  
derzeit ca. 5,6 % Nettorendite

Renditepotential ca. 8,33 %

Kaufpreis 840.000 EUR zzgl. USt. / Überrechnung möglich

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Johann Milchberger unter 0664/2556469 bzw. [johann.milchberger@boechzelt-immobilien.at](mailto:johann.milchberger@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

Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;7.000m Kinder & Schulen  
Schule &lt;1.250m Kindergarten &lt;5.250m Universität &lt;7.250m Höhere Schule  
&lt;7.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;6.750m Einkaufszentrum  
&lt;7.750m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;500m Polizei  
&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;250m Autobahnanschluss &lt;750m Bahnhof  
&lt;250m Flughafen &lt;5.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 2561m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 771.43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1079.16m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Pellets,

hwbwert: 103.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.39m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 840000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Johann

Nachname: Milchberger

Tel.: +43 664 2556469

E-Mail: [johann.milchberger@boechzelt-immobilien.at](mailto:johann.milchberger@boechzelt-immobilien.at)