



Inserat ID: 23692

erstellt am : 14.11.2023

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 520000€

Straße:

8740 Zeltweg

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 333.83m²

Nutzfläche: 1005.45m²

Grundfläche: 1005.45m²

Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen und Nebengebäude mit über 1.000 m² Nutzfläche



Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße in Zeltweg in Nähe zum Bahnhof und dem Steirerschlössl. Das Hauptgebäude verfügt über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, sowie einem Dachgeschoss. Überdies ist auf der Liegenschaft noch ein Garagengebäude mit zwei Einzelgaragen, sowie ein Nebengebäude inkl. drei Garagen und einem Carport situiert. Im hinteren Bereich der Liegenschaft ist noch eine kleine Gartenhütte vorhanden.

Der Keller des Haupthauses verfügt über insgesamt 7 Kellerabteile für die Mieter des Hauses. Darüber hinaus gibt es noch 2 allgemeine Keller und einen Lagerraum, der von den derzeitigen Eigentümern genutzt wird. Die ehemalige Waschküche, sowie der Heiz- und Technikraum sind ebenso im Keller situiert. Für das Kellergeschoss liegen keine Pläne vor, die Fläche beläuft sich jedoch auf knapp 184 m². Im Erdgeschoss finden Sie Geschäftsflächen mit knapp 182 m²: Neben dem großen Verkaufsbereich gibt es hier auch eine Toilette, Vorraum und Küche. Überdies lässt sich die Wohnung 3 ebenfalls von den Geschäftsflächen aus erreichen. Optimal für Interessierte, die Wohnen und Arbeiten in dieser Liegenschaft vereinen wollen. Im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss gibt es fünf Wohnungen, wobei drei davon aufgrund unbefristeter Mietverhältnisse vermietet sind. Die Wohnungen im Ausmaß zwischen 33 und 120 m² befinden sich in einem guten Zustand, von dem Sie sich im Rahmen einer Besichtigung selbst ein Bild machen können. Gerne händigen wir Ihnen bei konkretem Interesse die Mietverträge zur Durchsicht aus. Besichtigungen der leerstehenden Wohnungen, sowie des Erdgeschosses und Zubaus sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

Straßenseitig wurde ein Garagengebäude errichtet mit 2 Einzelgaragen. Der Zubau besteht aus Erd- und Obergeschoss. Das Erdgeschoss verfügt über ein Carport, drei Garagen, sowie einem Lagerraum und dem Hauptraum der derzeit als Werkstatt genutzt wird. Über eine Stiege erreicht man das Obergeschoss, welches wiederum aus einem großen Hauptraum besteht. Im hinteren Bereich des Obergeschosses gibt es nach einem kleinen Vorraum zwei weitere Lagerräumlichkeiten. Das Erdgeschoss des Zubaus wird von der Zentralheizung des Haupthauses mitversorgt. Im hinteren Bereich der Liegenschaft ist ein großer Garten mit einer Holz-Gartenhütte. Hier könnte der Bau von Fertigteilgaragen oder Carports angedacht werden. Nach einer groben Konzeptplanung wären hier flächentechnisch, L-förmig ca. 13 - 14 Stück Fertigteilgaragen möglich, die tatsächliche Machbarkeit muss vorab allerdings vom Käufer mit der Gemeinde abgestimmt werden (Abstandsbestimmungen zur Bahn, Grenzabstände etc.).

Die Wohnungen wurden seitens der derzeitigen Eigentümer pauschal inkl. Betriebs- und Heizkosten vermietet. Auch das Erdgeschoss erzielt derzeit Mieteinnahmen, dieses wird jedoch im Zuge des Verkaufes nach Absprache geräumt und zurückgestellt. Eine der fünf Garagen ist ebenfalls vermietet. Die jährlichen Nettohauptmietzinse derzeit (inkl. Geschäft im Erdgeschoss) belaufen sich nach Abzug der Betriebs- und Heizkosten auf ca. 22.651,13 €. Aufgrund der noch vorhandenen Flächen ist mit einer erheblichen Steigerung der möglichen Hauptmietzinseinnahmen zu rechnen. Das Geschäft wurde aufgrund der Eigennutzung zu günstigen Sonderkonditionen vermietet. Zwei Wohnungen sind leerstehend aus denen Mieteinnahmen erzielt werden können. Es stehen noch 4 Garagen sowie ein Carport zur Vermietung frei und auch das Nebengebäude kann als Lager oder kleine Werkstatt vermietet werden. Überdies würde sich im hinteren Bereich der Liegenschaft eine Errichtung von Fertigteilgaragen zur Vermietung anbieten. Aufgrund der Nähe zum Red Bull Ring könnten die leerstehenden Wohnungen auch zu Apartments umgebaut werden, um eine Zimmervermietung zu betreiben.

Der Zustand des Objektes als solches ist als gut zu bezeichnen. Vor ca. 4 Jahren wurde Fernwärme in das Haus eingeleitet, die alte Gasleitung besteht noch im Keller und auch alte Öl-Tanks sind weiterhin vorhanden, um theoretisch jederzeit umrüsten zu können und ein gewisses Maß an Unabhängigkeit zu schaffen. Die kleinen Wohnungen (lt. Grundriss jeweils rot) werden elektrisch beheizt. Das Dach des Haupthauses samt Dachstuhl wurde vor ca. 15 Jahren erneuert. Die Fenster sind ca. 25 Jahre alt. Ansonsten wurde die Liegenschaft laufend instandgehalten. Um höhere Mieterlöse aus den leerstehenden Wohnungen zu erzielen, würden sich geringfügige kosmetische Adaptierungen anbieten. Die Fahr- und Rangierflächen sind allesamt asphaltiert. Neben den überdachten Stellplätzen bietet sich genügend Platz für Frestellplätze für Mieter, Mitarbeiter oder Kunden.

Diese Liegenschaft räumt dem künftigen Erwerber viel Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten und Ideen ein. Aufgrund der Verbindung der Geschäftsflächen und der Wohnung kann Arbeiten und Wohnen für Eigennutzer optimal vereint werden. Aber auch Investoren und Bauträger kommen auf Ihre Kosten: Die leerstehenden Flächen bieten erhebliches Potential zur Steigerung der Rendite, durch die Widmung im Kerngebiet (0,5 - 2,5) in Verbindung mit der großen Grundstücksfläche von 1.888 m² ließen sich auch Zubauten, Erweiterungen oder gar Aufstockungen nach Rücksprache mit der Baubehörde realisieren.

Eckdaten:

Alleineigentum

ca. 22.650 ? Mieteinnahmen trotz hoher Leerstandsquote

erhebliches Potential im Haupthaus, Garagen und Freifläche im Hinterhof

Nebengebäude optimal als Werkstatt oder Lager nutzbar

zentrale Lage in Zeltweg

Nähe zum Red Bull Ring

ca. 1.005 m² Nutzfläche auf drei Baukörper verteilt

ungefähr 1.888 m² Grundstücksfläche

Widmung: Kerngebiet 0,5 - 2,5

Kaufpreis: 520.000,00 ?

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagern? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.000m Kinder < Schulen Schule

<500m Kindergarten <500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<500m Einkaufszentrum <500m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<500m Post <500m Polizei <4.500m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <500m Flughafen

<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1005.45m²

Wohnfläche: 333.83m²

Nutzfläche: 1005.45m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Elektro,Fern,Gas,Oel,

Preisinformationen

Kaufpreis: 520000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

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