

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



Objektnummer: 6349/1181

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

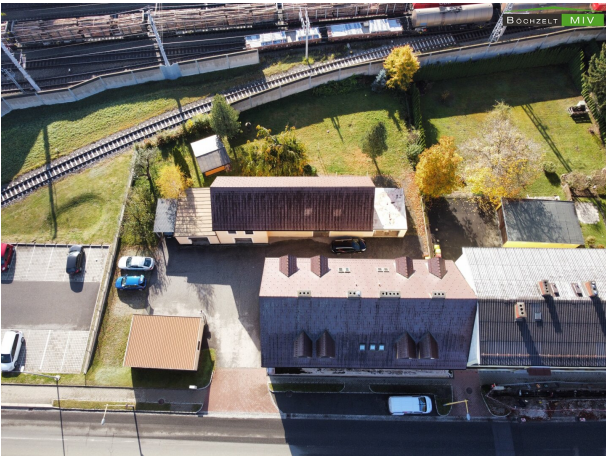
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	333,83 m ²
Nutzfläche:	1.005,45 m ²
Gesamtfläche:	1.005,45 m ²
Lagerfläche:	169,46 m ²
Verkaufsfläche:	181,74 m ²
Balkone:	1
Stellplätze:	5
Keller:	184,88 m ²
Heizwärmebedarf:	G 251,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	520.000,00 €
Kaufpreis / m²:	517,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl







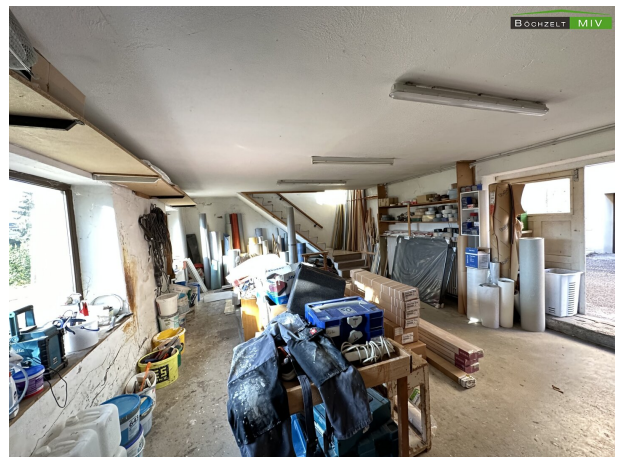


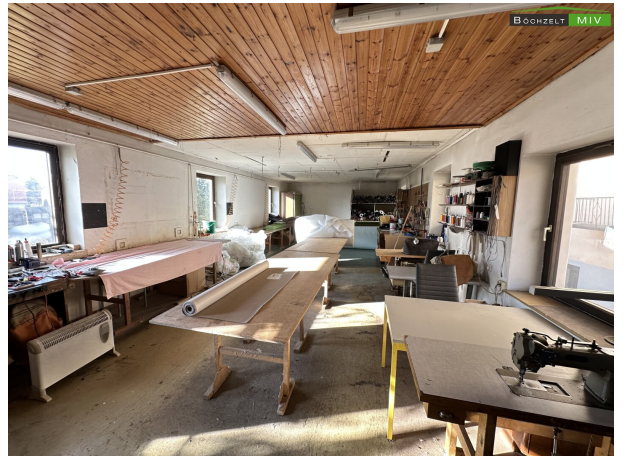
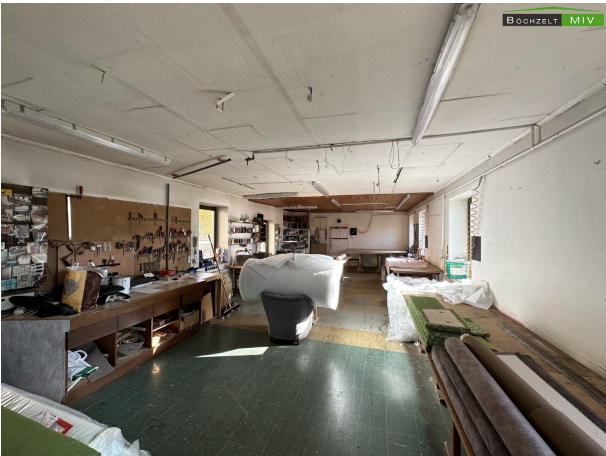


























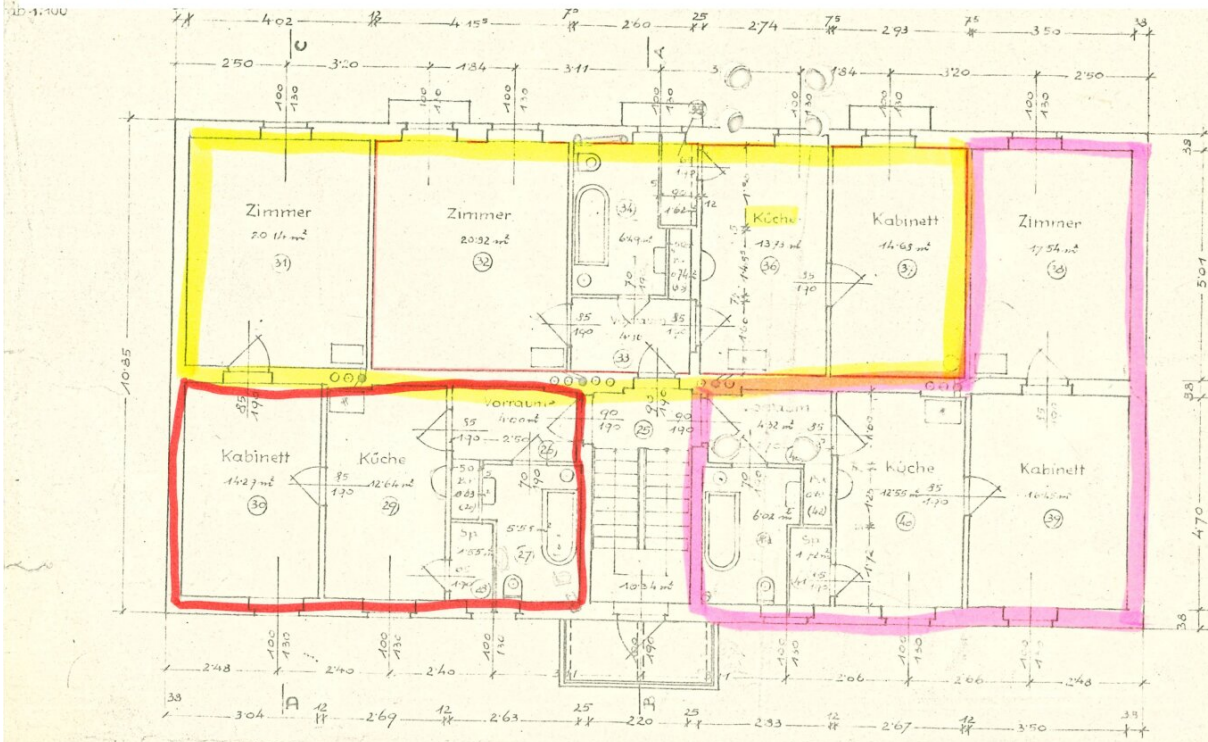
Plan Wohnungen 1. und 2. OG

1. OG:

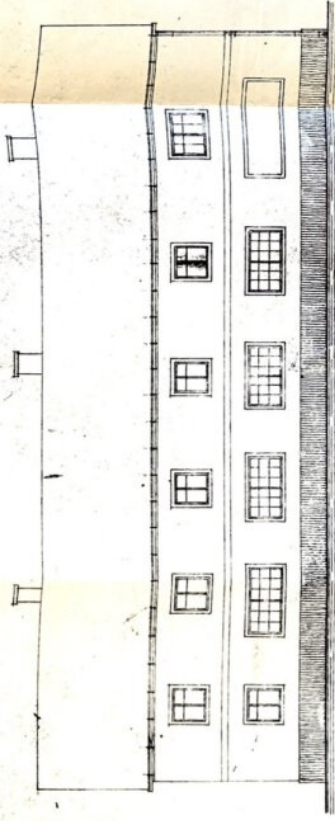
- Wohnung 1: **rot**
- Wohnung 2: **gelb**
- Wohnung 3: **pink** (leerstehend)

Dachgeschoss:

- Wohnung 4: **rot** (leerstehend)
- Wohnung 5: **gelb** und **pink**

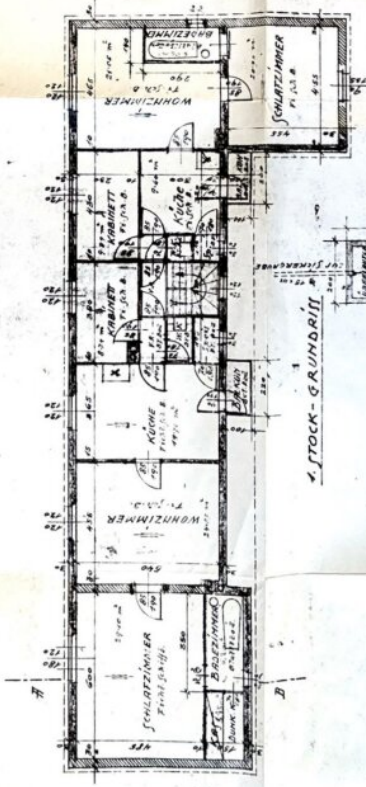


PLAN ZUM UM- UND AUSBAU DES BEIHEHENDEN WIRTSCHAFTSGEBÄUDES IN EIN WOHN- UND GEWÄRHTS-
HAUS FÜR HERRN KILIAN KÜNSTNER, HAUSBEZITZER UND MALERMEISTER IN ZELTWEG NR 66.

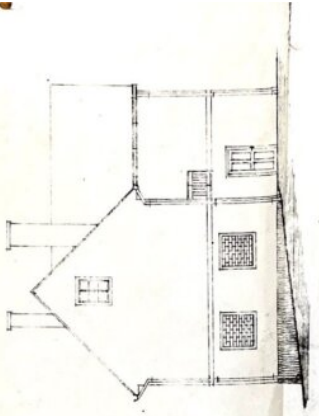


ORIENTIERUNGSKARTE

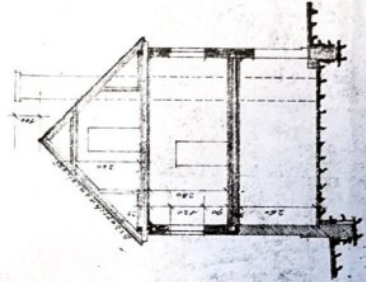
SÜD-ANSICHT



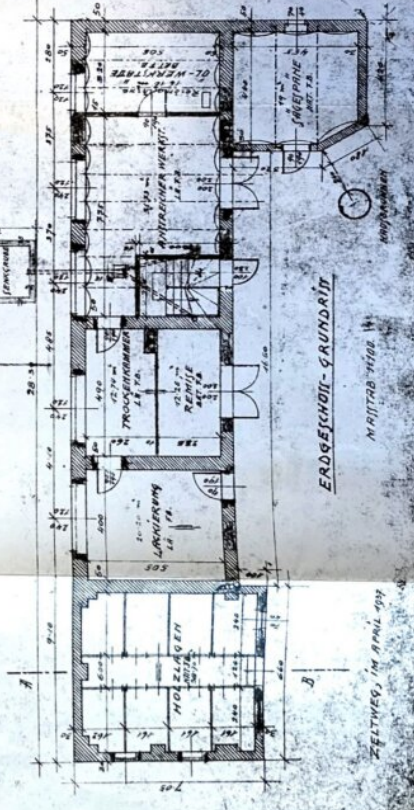
1. STOCK-GRUNDRIß



OST-ANSICHT



SCHNITT F-F



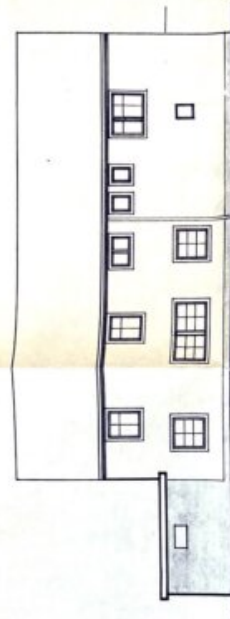
ERDGESCHOß-GRUNDRIß

ZELTWEG, IM APRIL 1909

BAUVERFAHREN
KONSTRUKTION
M. Tschopp
MIV

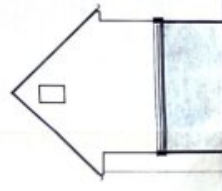


NORDANSICHT 1:100



SÜDANSICHT

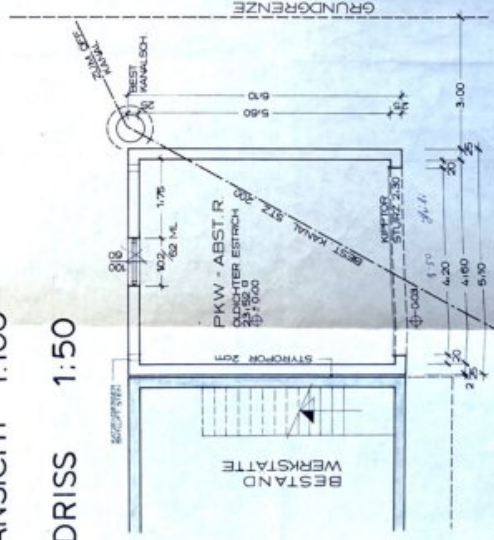
WEST



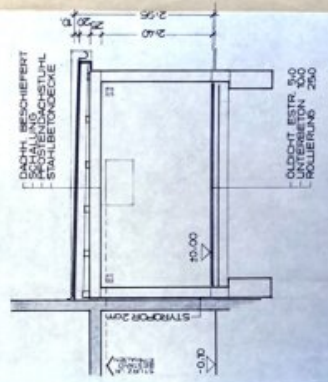
ZUBAU — BESTAND

BESTAND — ZUBAU

GRUNDRISS 1:50



SCHNITT 1



K. G. ZELT WEG
LAGE 1:2880

OST NR. 89/7 ALDISIA SCHWARZBOCK
90/874 G. U. S. BUCHSBAUM
HAUPTSTR. 99 ZELTWEG
HAUPTSTR. 97 ZELTWEG
WEITERE ANSÄHNER
BUNDESREIS VERWALTG.
BUNDESSTR. VERWALTG.

VERBAUTE FLÄCHE 614,51 m² 24 H. M. G.
UNBebaute Fläche 3111,240 m² 24 H. M. G.

BEHÖRDE

BAUWERBER

BAUFÜHRER U. PLANVERFASSE

G. U. S. BUCHSBAUM
EINREICHPLAN 1:100
FÜR GARAGENZUBAU AUF DEN
NR. 90 M. G. ZELTWEG

ZELTWEG



Hauptstraße 97
8740 Zeltweg



Hauptgebäude

Kellergeschoss	(abgeleitet von der BGF / keine Pläne vorhanden)	184,88 m ²
Erdgeschoss		
Büro		15,84 m ²
Vorraum / Gang		12,55 m ²
AR / Bad / WC / VR	(Abschlag 10% wegen Innenwände)	12,14 m ²
Arbeitsraum und Beratung		38,31 m ²
Ausstellung und Verkauf		102,91 m ²
Flächen Erdgeschoss		181,74 m ²
1. Obergeschoss		
Wohnung 1 (rot)		38,64 m ²
Wohnung 2 (gelb)	(lt. MV nur 75 m ²)	82,61 m ²
Wohnung 3 (pink)	leerstehend	59,20 m ²
Flächen 1. Obergeschoss		180,45 m ²
Dachgeschoss		
Wohnung 4 (rot)	(15 % Abschlag wegen Dachgeschoss kein Plan)	32,84 m ²
Wohnung 5 (gelb/pink)	(15% Abschlag wegen Dachgeschoss / 115 m ² lt. MV)	120,54 m ²
Flächen Dachgeschoss		153,38 m ²
Garagengebäude		
Garage 1		18,87 m ²
Garage 2		18,87 m ²
Flächen Garagengebäude		37,75 m ²
Nebengebäude		
Garage Zubau links		34,31 m ²
Garage im Gebäude links		39,17 m ²
Lagerraum innen links EG		19,75 m ²
Hauptfläche EG		43,16 m ²
Hauptfläche OG		67,72 m ²
Vorraum vor Lagerräumen OG		9,87 m ²
Lagerraum rechts hinten OG		20,65 m ²
Lagerraum links hinten OG		8,31 m ²
Garage Zubau rechts		24,32 m ²
Flächen Garagengebäude		267,25 m ²

Flächenübersicht

	Nutzfläche
Kellergeschoss	184,88 m ²
Erdgeschoss	181,74 m ²
Obergeschoss	180,45 m ²
Dachgeschoss	153,38 m ²
Garagengebäude	37,75
Zubau	267,25 m ²
Gesamtflächenübersicht	1005,45 m²

Flächenübersicht Hauptgebäude

	Nutzfläche
Kellergeschoss	184,88 m ²
Erdgeschoss	181,74 m ²
Obergeschoss	180,45 m ²
Dachgeschoss	153,38 m ²
Gesamtflächenübersicht	700,45 m²

Nutzfläche lt. MRG Hauptgebäude

	Nutzfläche
Erdgeschoss	181,74 m ²
Obergeschoss	180,45 m ²
Dachgeschoss	153,38 m ²
Gesamtflächenübersicht	515,57 m²

Flächenübersicht Garagen

	Nutzfläche
Garagengebäude (2 Garagen)	37,75 m ²
Garage Zubau links	34,31 m ²
Garage Zubau rechts	24,32
Garage Zubau in Gebäude	39,17 m ²
Gesamtflächenübersicht	135,54 m²

Flächenübersicht Nebengebäude (ohne Garagen)

	Nutzfläche
Lagerraum innen links EG	19,75 m ²
Hauptfläche EG	43,157 m ²
Hauptfläche OG	67,7225 m ²
Vorraum vor Lagerräumen OG	9,87 m ²
Lagerraum rechts hinten OG	20,65 m ²
Lagerraum links hinten OG	8,31 m ²
Gesamtflächenübersicht	169,46 m²



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.10.2023

0 M 1:500 25 m







© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 09.11.2023



Energieausweis für Wohngebäude



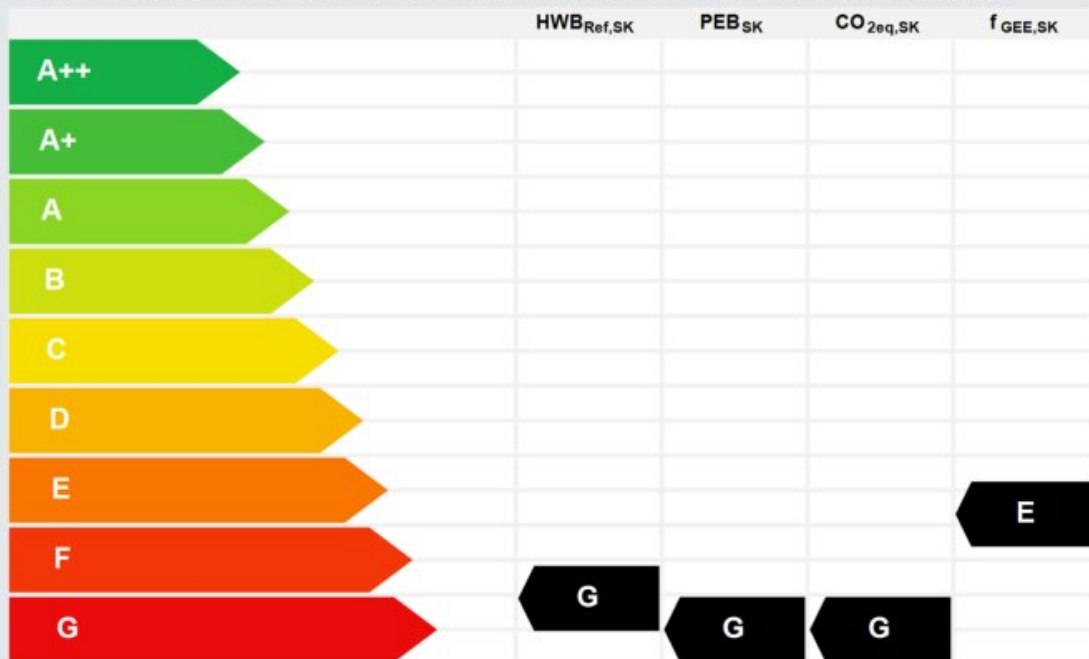
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



BEZEICHNUNG	Wohn- und Geschäftsgebäude	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	BK1: EG-DG, BK2: EG	Baujahr	1953
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 97	Katastralgemeinde	Zeltweg
PLZ, Ort	8740 Zeltweg	KG-Nummer	65038
Grundstücksnummer	90	Seehöhe	672,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur t_r , ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{en}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung g aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2016-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAU- UND
ENERGIEWISSENSCHAFTEN

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	702,6 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	EA-Art: <input type="checkbox"/> K
Bezugsfläche (BF)	562,0 m ²	Heizgradtage	4.694 Kd	Solarthermie	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	2.170,8 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	<input type="checkbox"/> 0 m ²
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.206,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,2 °C	Stromspeicher	<input type="checkbox"/> 0,0 kWp
Kompaktheit A/V	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	<input type="checkbox"/> 0,0 kWh
charakteristische Länge (lc)	1,80 m	mittlerer U-Wert	1,22 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="checkbox"/> mit Heizung
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _r -Wert	96,33	RH-WB-System (primär)	<input type="checkbox"/> Fernwärme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="checkbox"/>
Teil-VB	0,0 m ³				<input type="checkbox"/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} = 183,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} = 183,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{ref} = 320,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,sk} = 3,02

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} = 176.335 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 251,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} = 176.335 kWh/a	HWB _{sk} = 251,0 kWh/m ² a
Warmwasserverbrauch	Q _{ww} = 7.180 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,sk} = 266.522 kWh/a	HEB _{sk} = 379,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		E _{SWWZ,ww} = 7,33
Energieaufwandszahl Raumheizung		E _{SWWZ,rh} = 1,21
Energieaufwandszahl Heizen		E _{SWWZ,h} = 1,45
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 16.001 kWh/a	HHSB _{sk} = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EDB,sk} = 282.524 kWh/a	EEB _{sk} = 402,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,sk} = 428.607 kWh/a	PEB _{sk} = 610,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,sk} = 381.235 kWh/a	PEB _{n,sk} = 542,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,sk} = 47.371 kWh/a	PEB _{er,sk} = 67,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,sk} = 86.202 kg/a	CO _{2,sk} = 122,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES,sk} = 3,15
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} = 0 kWh/a	PV _{Export,sk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	05.12.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.12.2033		
Geschäftszahl			

Planungsbüro Jan Habenicht
Holzbaumeister Jan Habenicht

Objektbeschreibung

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 Freistellplätze** 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 veranlagen? 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

Gesundheit

Arzt <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