

Liegenschaft im Voitsberger Zentrum mit 7,97% Rendite!



Objektnummer: 6349/1176

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8570 Voitsberg
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	486,58 m²
Keller:	186,22 m²
Heizwärmebedarf:	D 139,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	399.900,00 €
Kaufpreis / m²:	821,86 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ohne Option zur USt. - brutto für netto.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



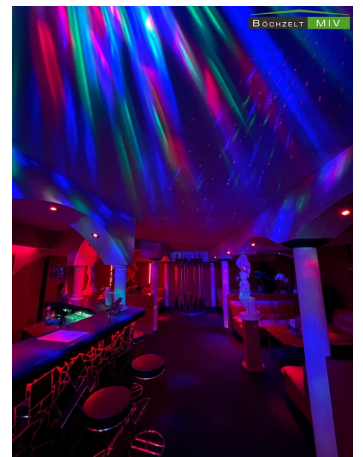
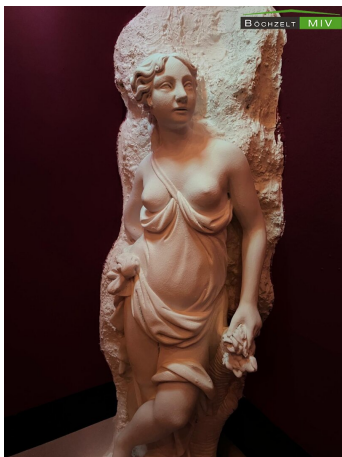
Tobias Weigl

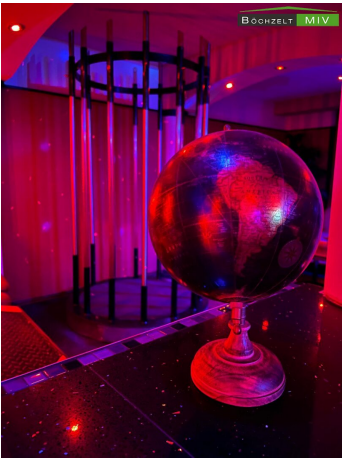
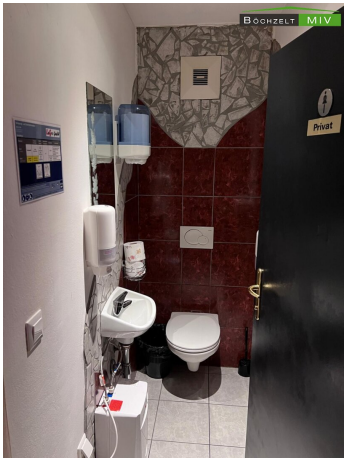
Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

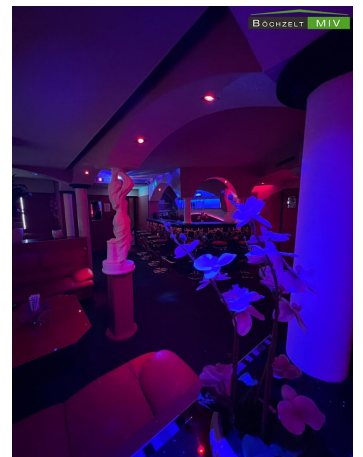
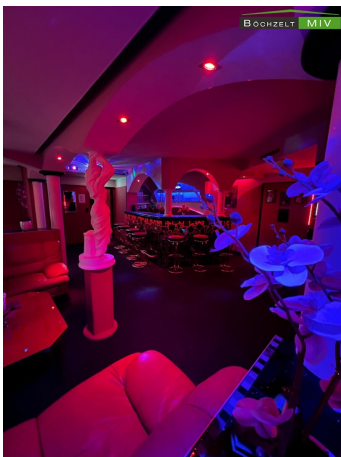
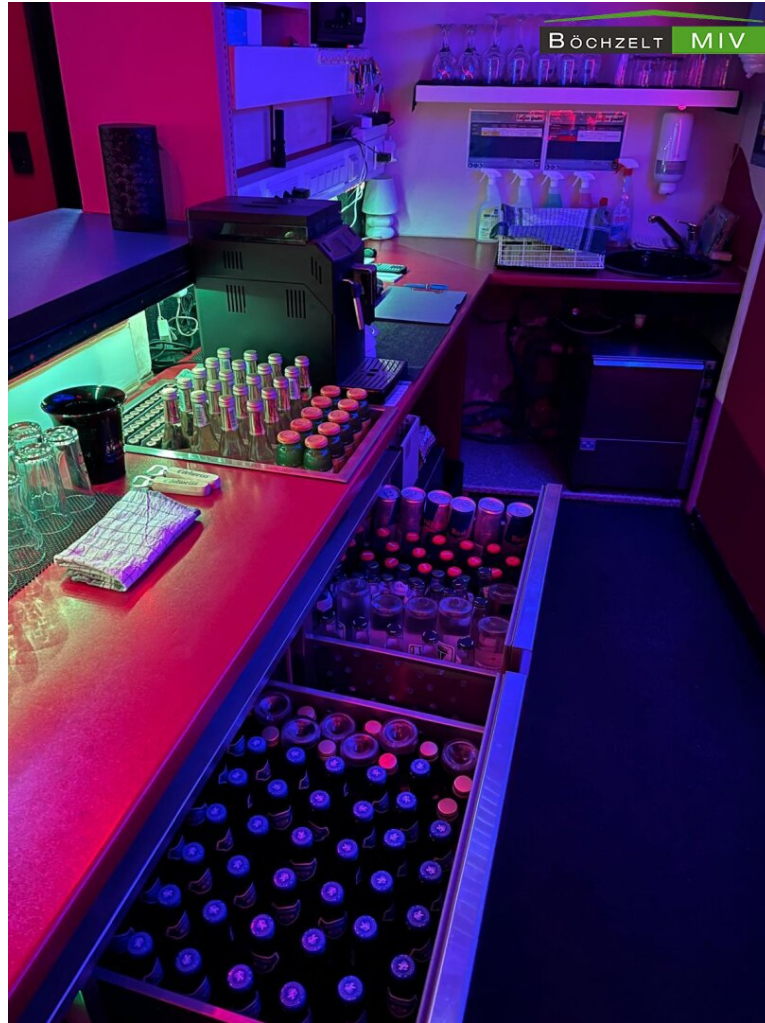


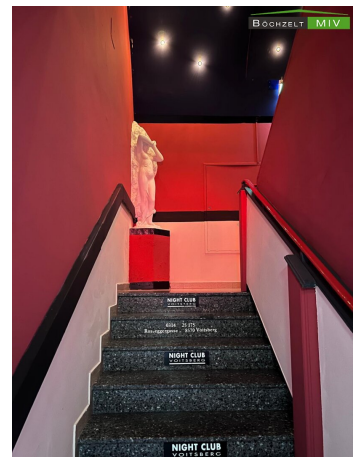


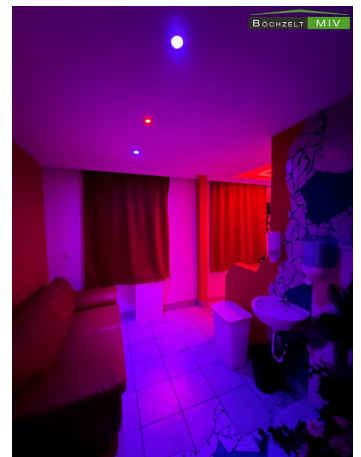


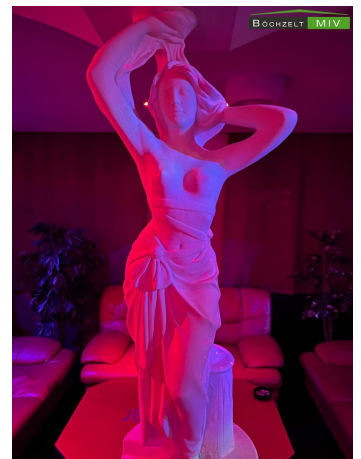


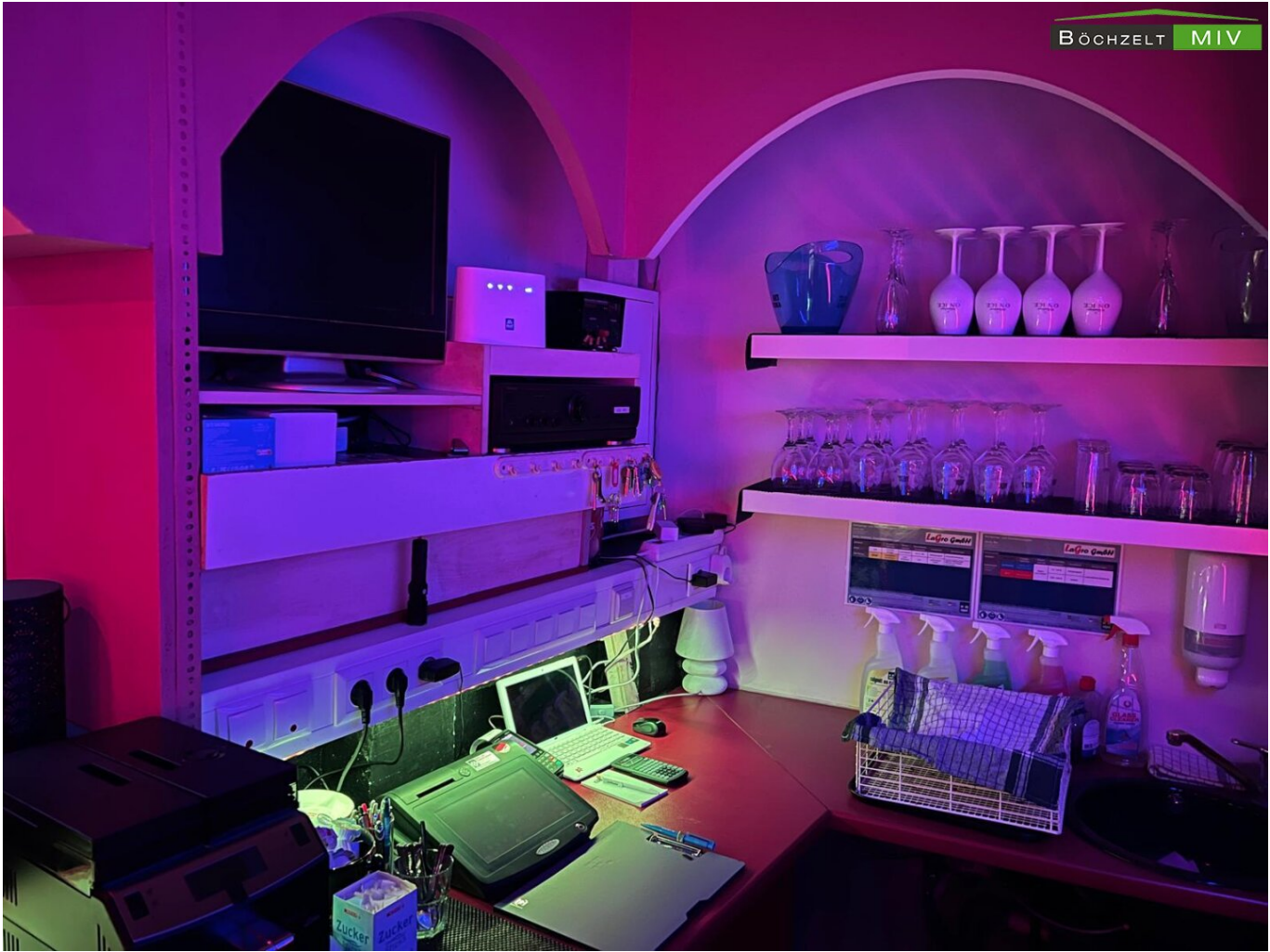




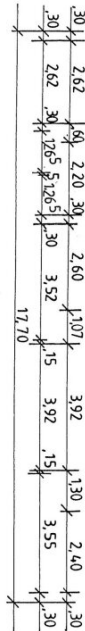
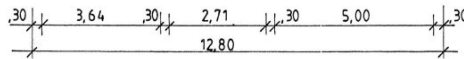
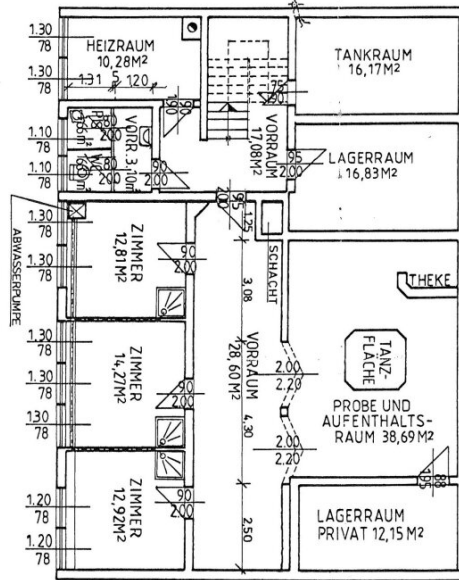
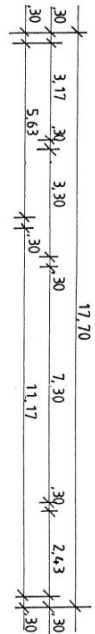
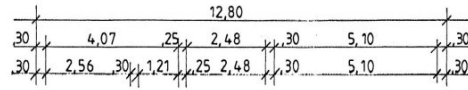






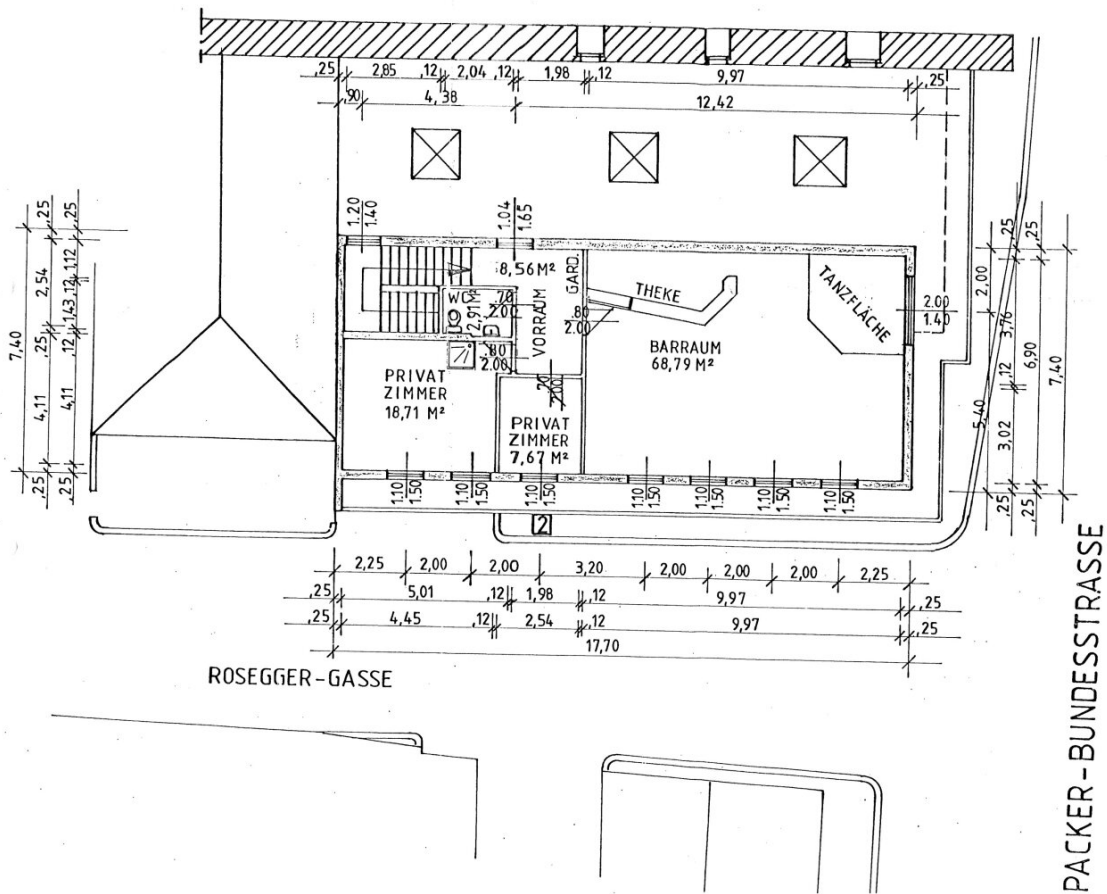






Grundriss: M = 1:100

Untergeschoss Rosengauer-Gasse 2







Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmungsplan

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB DER BAUUNIVERSITÄT
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Haus Rosegggasse 2

Umsetzungsstand

Gebäude(-teil)

Baujahr 1972

Nutzungsprofil Gaststätten

Letzte Veränderung 1990

Straße Rosegggasse 2

Katastralgemeinde Voitsberg Vorstadt

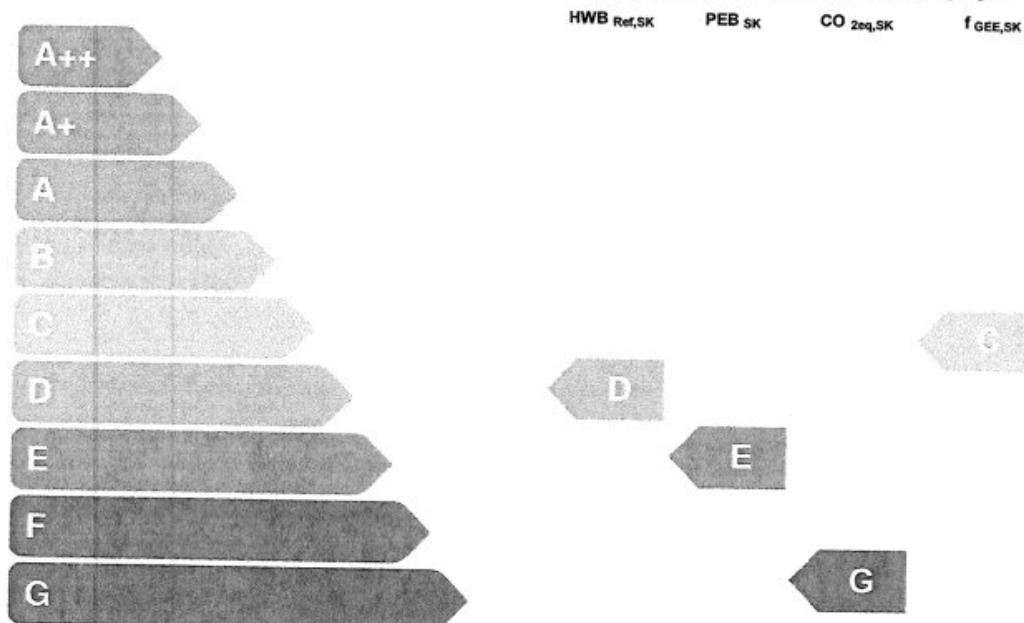
PLZ/Ort 8570 Voitsberg

KG-Nr. 63369

Grundstücksnr. 40./361

Seehöhe 394 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, 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, 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 gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BEB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

BEb: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

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 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

f_{EE}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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 (1870 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

p2020,102902 REPEA19 o19 - Steiermark

03.09.2020

Bearbeiter Jörg Zotter

Seite 1

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT

MIV

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	707,0 m²	Heiztage	300 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	565,6 m²	Heizgradtage	3.802 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	2.513,6 m³	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.326,9 m²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,89 m	mittlerer U-Wert	0,63 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	48,49	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³			Kältebereitstellungs-System	

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 97,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 118,1 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB _{RK} = 0,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 210,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,40

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 81.099 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 114,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 98.753 kWh/a	HWB _{SK} = 139,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 7.226 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 148.657 kWh/a	HEB _{SK} = 210,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,73
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,50
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,68
Betriebsstrombedarf	Q _{BSB} = 3.670 kWh/a	BSB = 5,2 kWh/m²a
Kühlbedarf	Q _{KB,SK} = 8.815 kWh/a	KB _{SK} = 12,5 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	Q _{KEB,SK} = - kWh/a	KEB _{SK} = - kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen		e _{AWZ,K} = 0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q _{BEFEB,SK} = - kWh/a	BEFEB _{SK} = - kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q _{BEI,SK} = 15.328 kWh/a	BEI _{SK} = 21,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 167.655 kWh/a	EEB _{SK} = 237,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 210.810 kWh/a	PEB _{SK} = 298,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,em},SK} = 197.156 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 278,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em},SK} = 13.654 kWh/a	PEB _{em,SK} = 19,3 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 50.115 kg/a	CO _{2eq,SK} = 70,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,40
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter
Ausstellungsdatum	03.09.2020		Elisabethstraße 52, 8010 Graz
Gültigkeitsdatum	02.09.2030	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **vermietetes Geschäftshaus** im **Ortszentrum** von **Voitsberg**. Das Objekt verfügt über **Keller-, Erd-,** sowie **Obergeschoss**. Die Liegenschaft wird derzeit als Bordell bzw. im Erdgeschoss als Einzelhandelsgeschäftslokal verwendet.

Das Gebäude als solches ist derzeit **vollverpachtet**. Im Erdgeschoss wird aktuell ein Kartenhandel (Spielkarten samt Tauschevents) betrieben. Das Keller-, sowie Obergeschoss wird als Laufhaus bzw. Bordell genutzt und verfügen über einen eigenen Eingang. Im **Kellergeschoss** befinden sich neben diversen **Lagerräumlichkeiten** auch die **Heiz- und Tankräume**, sowie ein Aufenthaltsraum, ein **größerer Raum**, der früher als Tanzfläche genutzt wurde und **3 Zimmer**. Im **Erdgeschoss** befinden sich neben dem **großen Gastraum** noch WC-Anlagen, ein Abstellraum, der Lüftungsraum, sowie eine **Küche**. Im **Obergeschoss** findest sich ein **großer Barraum**, sowie ein **Zimmer mit Dusche und Badewanne/Whirlpool** wieder.

Für die Fläche im Erdgeschoss wurde seitens der Pächterin ein **Kündigungsverzicht bis 2029** abgegeben, für das als Bordell genutzte Ober- und Kellergeschoss wurde ein befristeter **Pachtvertrag bis 2029** abgeschlossen. Die **monatlichen Gesamtnettomieteinnahmen** belaufen sich derzeit auf **2.650,00 €**, das entspricht einer **Jahresnettomiete** in Höhe von **31.800,00 €** und damit einer **Rendite** von **7,97%**! Die jeweiligen Pachtverträge können auf Anfrage gerne übermittelt werden.

In den vergangenen Monaten wurden die ehemals leerstehenden Flächen wieder einer Nutzung zugeführt und adaptiert. Auch die Fassade der Liegenschaft wurde neu gestrichen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Liegenschaft im **Kerngebiet** liegt, ließen sich nach Auslaufen der Pachtverhältnisse auch **andere Nutzungen** realisieren wie bspw. **Büros, Wohnungen** im Obergeschoss, **Geschäfts- oder Verkaufsflächen** etc.

Eckdaten:

- Alleineigentum
- 330 m² Grundstücksfläche
- knapp 487 m² Nutzfläche inkl. Keller
- gute Frequenz im Voitsberger Stadtzentrum

- Lüftungsanlage im Erdgeschoss vorhanden
- Kaufpreis 399.900 €
- Jahresnettomiete: 31.800,00 €
- Rendite: 7,97%

Haben wir Ihr Interesse an dieser Liegenschaft geweckt? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at für nähere Informationen.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap