Kaufen + dieses Haus ist Vermietet + Wohnen 120 m2

Objektnummer: 7066

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4760 Raab
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	290.000,00 €

Provisionsangabe:

10.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

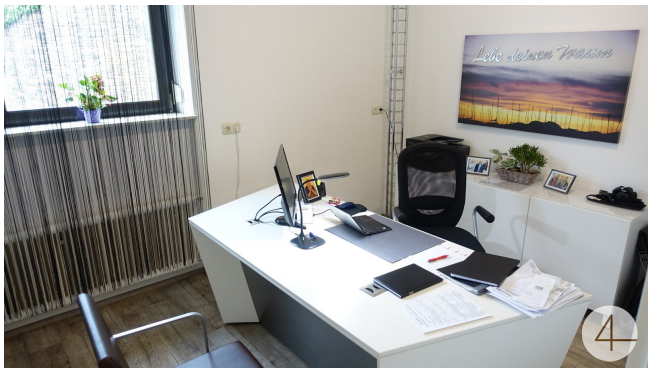
Thomas Mader

4immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Lebe deinen


Lebe deinen Traum

FRESH FOOD

4

Objektbeschreibung

Die Geschäftsfläche des Hauses ist um 2000,-- mtl. vermietet und im 1. Stock werden die 5 Zimmer derzeit an Arbeiter vermietet.

Die Gelegenheit: Im 1. Stock selber Wohnen und durch die Einnahmen im Erdgeschoß die Fixkosten bezahlen.

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Erdgeschoß ca. 170 m2 Geschäftsraum, 2 Zimmer, WC, Bad und Teeküche!**
- **Obergeschoß Wohnfläche mit rund 175m2, bestehend aus - Wohnzimmer, 5 Schlafzimmer, Küche, Abstellraum Bad und WC.**
- **Balkon, Innenhof, Garage und 2 PKW Abstellplätze.**
- **Stellplatz im Preis inkludiert**

Details:

Bei einer Anfrage Ihrerseits erhalten Sie alle nötigen Unterlagen zum Objekt, ein ausführlicheres Expose und ebenfalls ein Lageexpose. Falls Sie noch Fragen dazu haben stehe ich natürlich jederzeit zur Verfügung.

Falls Sie nach einer Anfrage keine E-Mail erhalten, wird darum gebeten im Spam Ordner nachzusehen, andernfalls nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unseres Abgeber wird darum gebeten, Ihre Anfrage nur mit vollständigem Namen, Email und Telefonnummer zu senden.

Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot bei einem persönlichen Termin überzeugen.

Im Erdgeschoss dieser gepflegten Liegenschaft befinden sich top sanierte Geschäftsräumlichkeiten mit 3 Büros, 2 Lagerräume, 1 kleine Küche und Dusche/WC.

Das Obergeschoss erstreckt sich über eine 175 m2 möblierte Wohnung mit Küche, Wohnzimmer und 5 Schlafzimmer.

Es gibt eine Garage und 2 KFZ-Abstellplätze.

Das gesamte Haus wird über Fernwärme beheizt und in der Wohnung befindet sich zusätzlich ein schöner Kachelofen.

2022-23 wurde die Poiler/Warmwasserübergabestation erneuert. Der Dachraum wurde mit 20 cm Isolierung zusätzlich ausgelegt (Heizkostenreduktion um 25 %)

Wir stehen mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis

Für Anleger und Unternehmer: Zum Kaufpreis kommen zusätzlich 20 % USt. für Vorsteuerberechtigte

Heizungsboiler Erneuert, 2022, Aufwertung 7.800 Euro

Isolierung 200 m2 mit 20 cm, 2023, Aufwertung 12.200 Euro

Küche Einbau im Abstellraum, 2024, Aufwertung 2.800 Euro

zur Info zum HWB Wert 119,6 kWh/m²a bei diesem Haus wurde noch der Dachboden mit 20 cm zusätzlich Isoliert, dadurch entstand ca eine 25 % Heizkostenreduktion.

Als nächstes sollten die Fenster der Geschäftsauslage getauscht werden ca. 8.500 Euro + Isolierung

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.