

**VOLL VERMIETET mit 6,5% Rendite - in Gmünd -
Gesundheitszentrum - Ärztepraxen + Fitness**



Gesamt Hausansicht - Pic 1

Objektnummer: 7530/68

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3950 Gmünd
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	435,66 m ²
WC:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	755.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.733,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

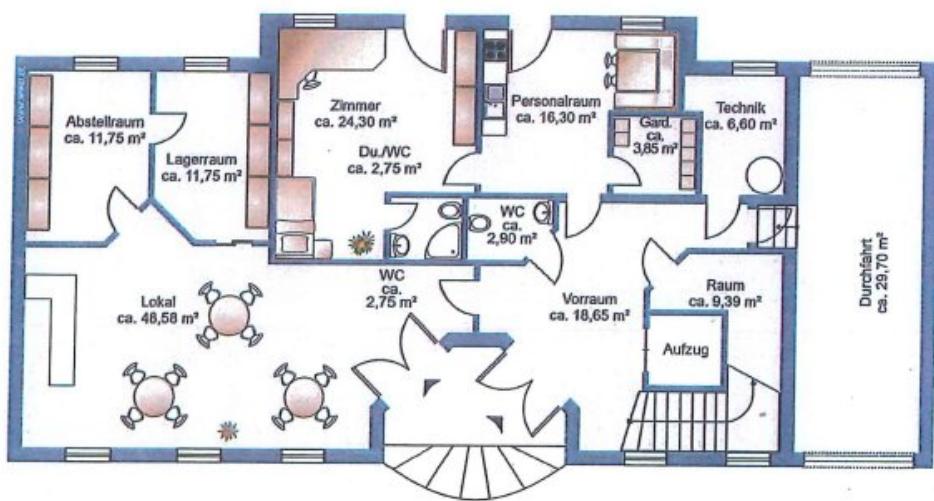
Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

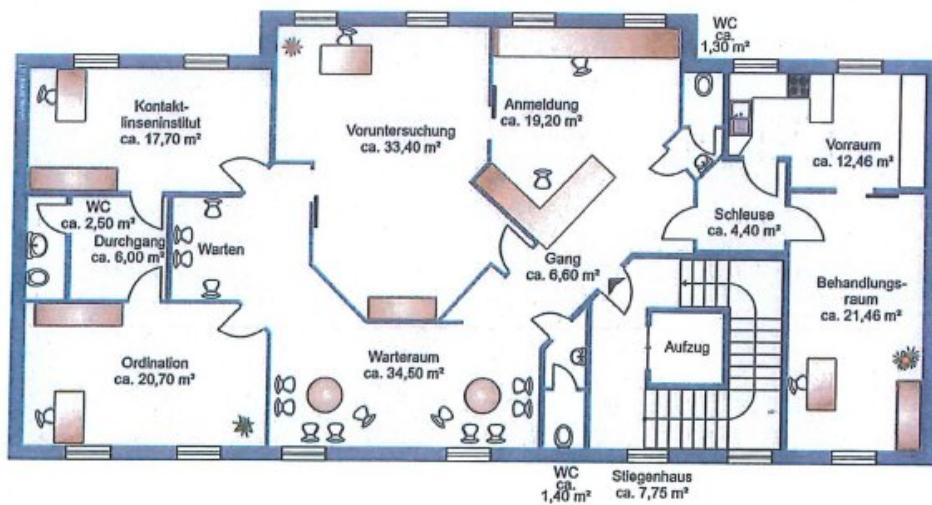


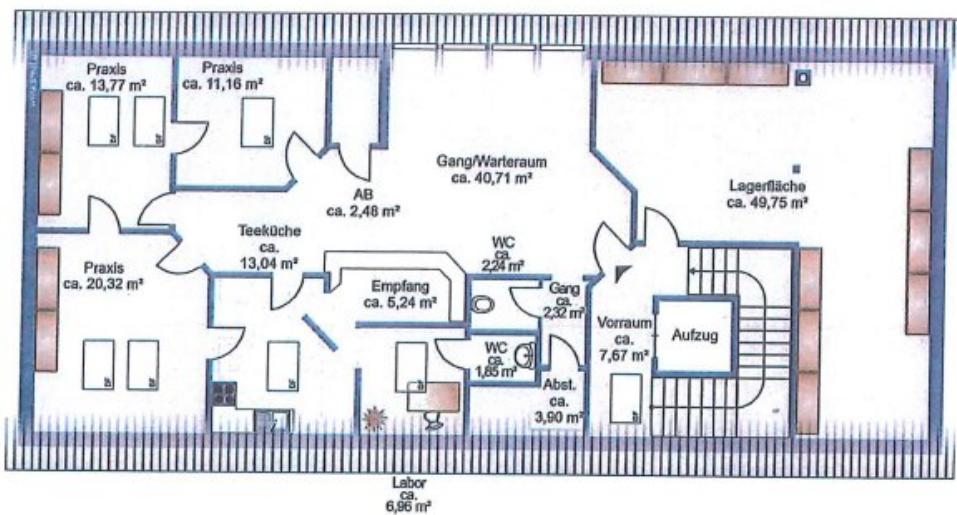






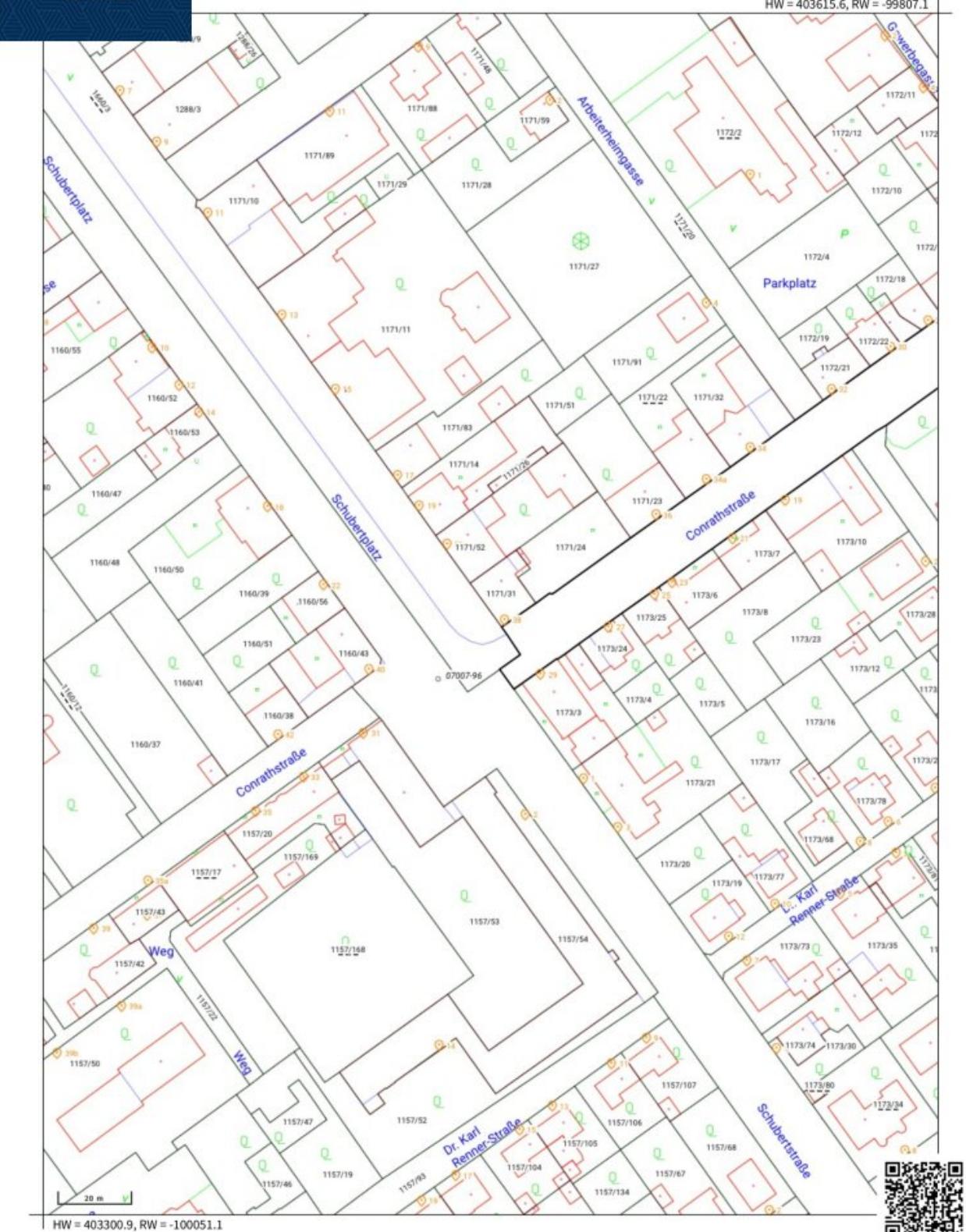






Österreichischer Kataster

HW = 403615.6, RW = -99807.1



© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGR M34 (EPSG:31256).

Created on 2024-05-27



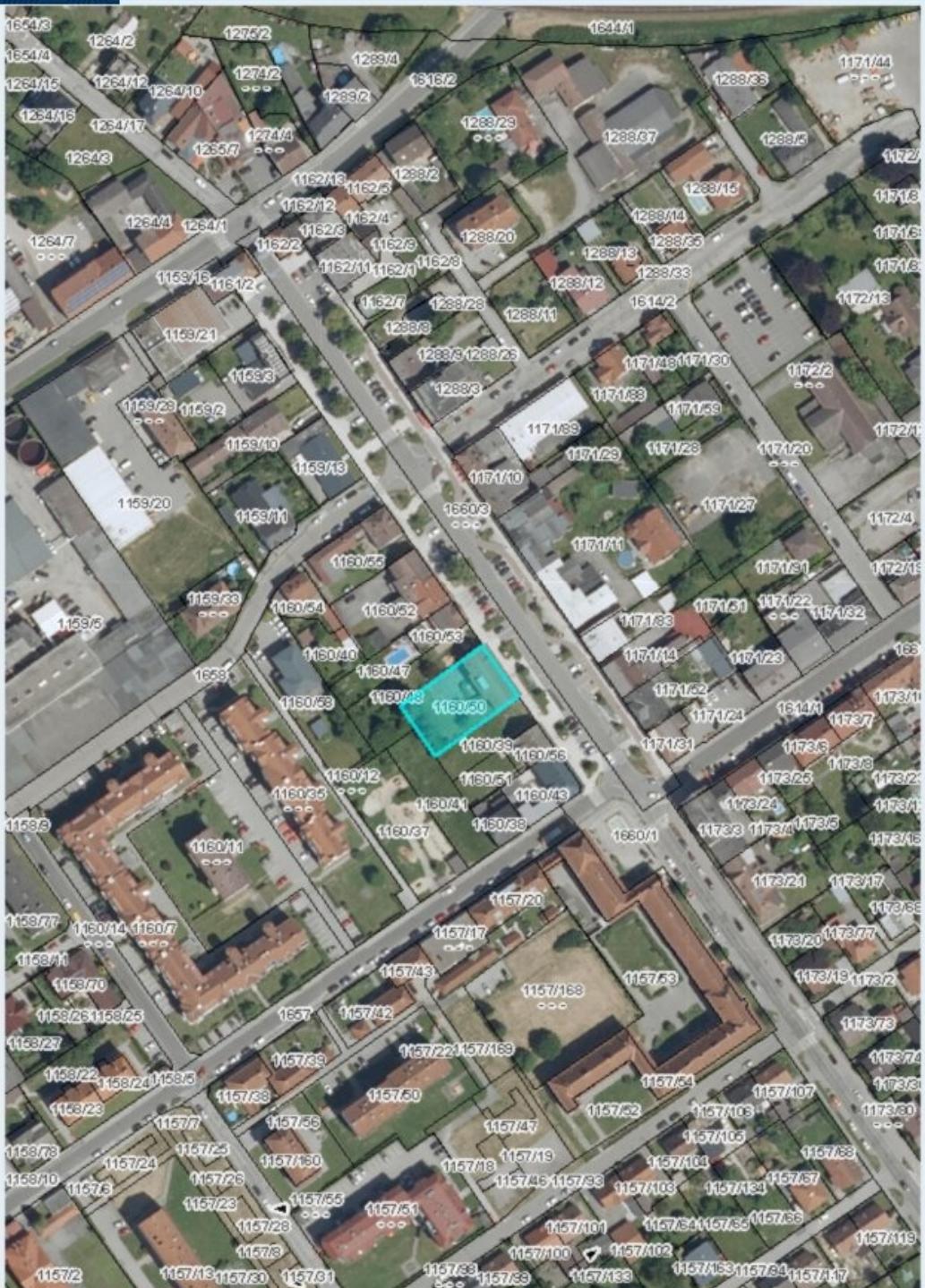
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 27.05.2024



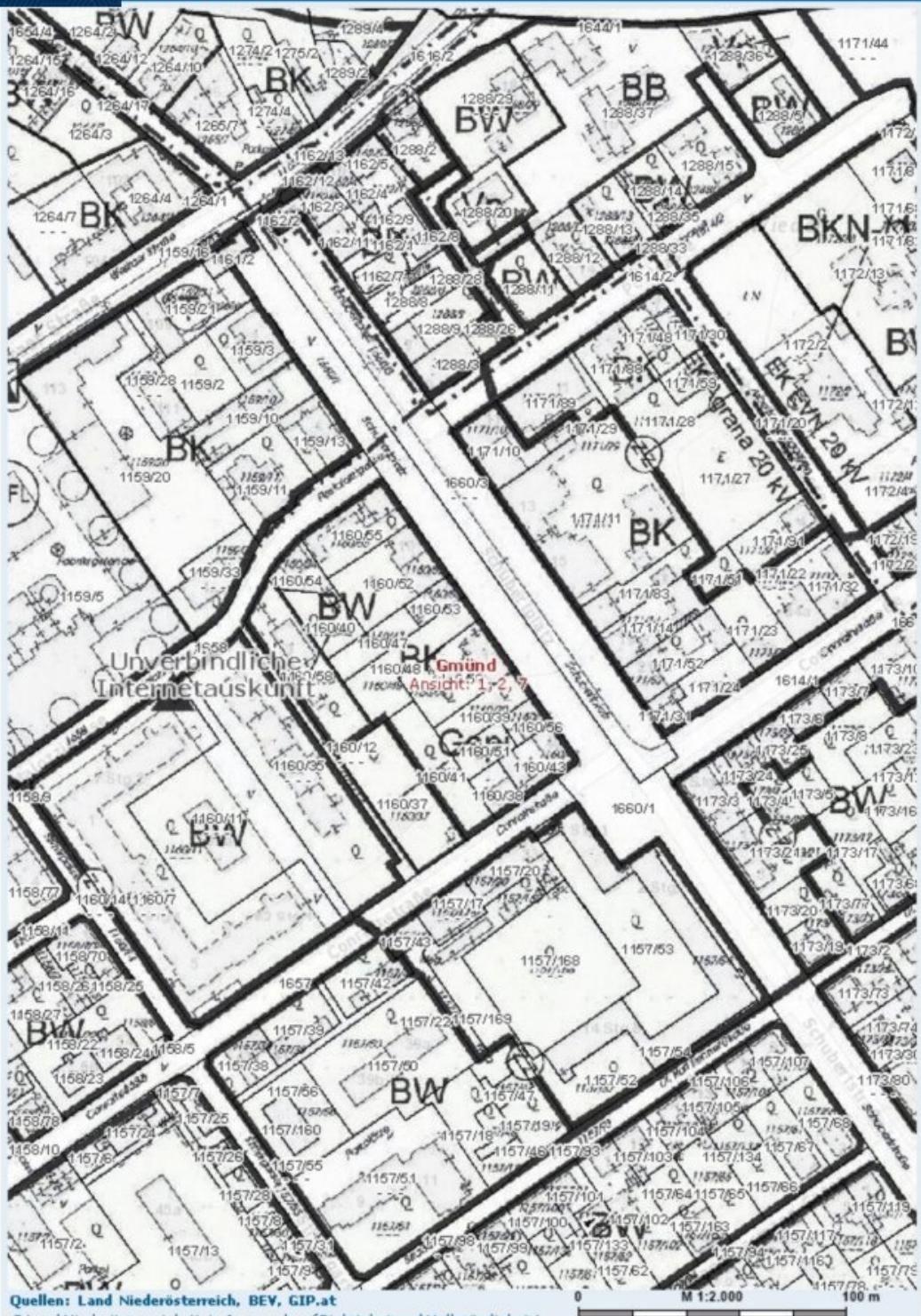
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 27.05.2024

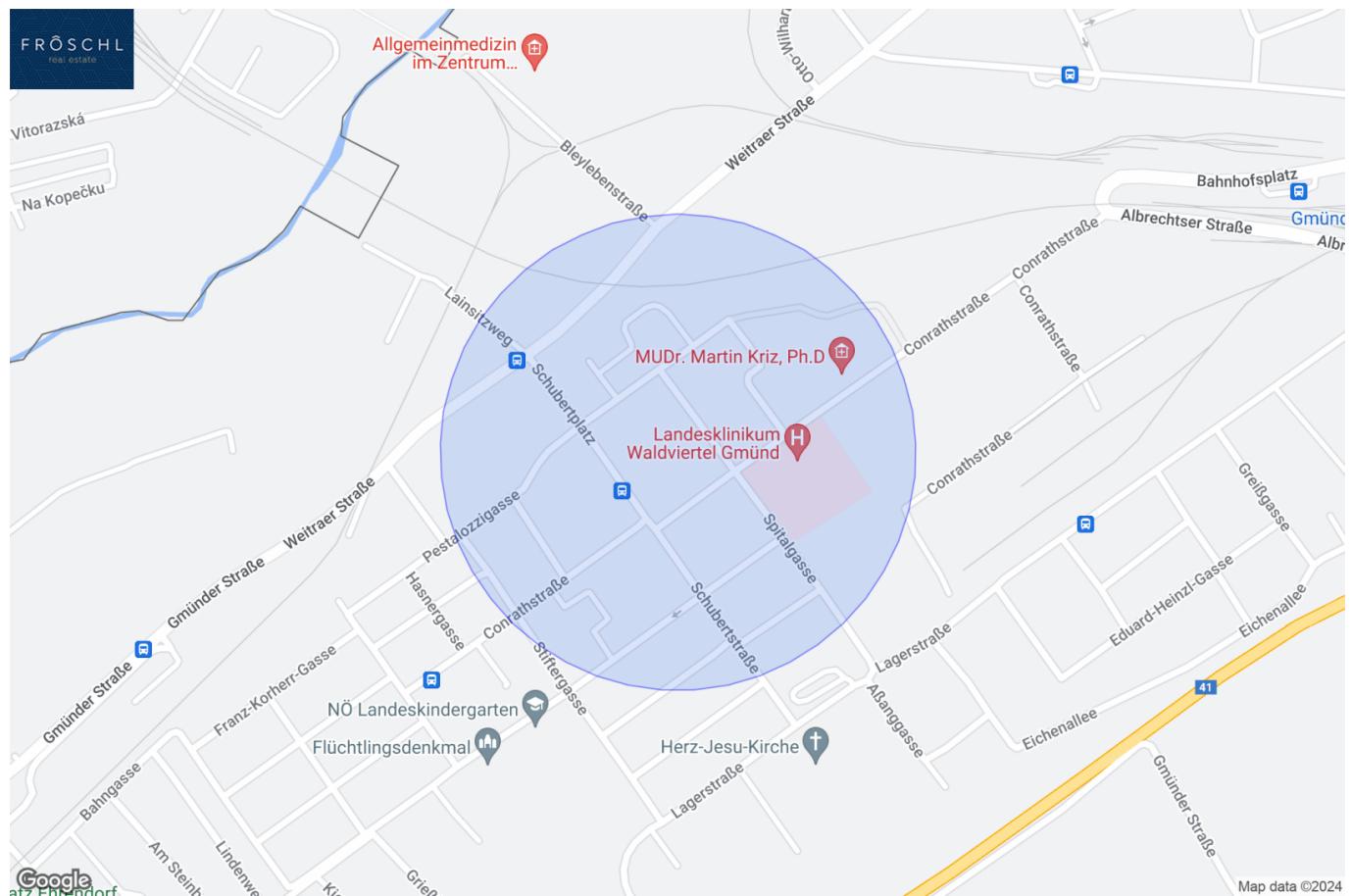


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.05.2024



Objektbeschreibung

Ein attraktives Anlageobjekt steht in zentraler Lage von Gmünd, Niederösterreich, zum Verkauf. Das dreigeschossige Gebäude in massiver Bauweise bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und beeindruckt durch seine hervorragende Ausstattung und Lage.

Vermietung und Nutzung: Die Immobilie ist vollständig vermietet, was stabile Mieteinnahmen garantiert. Die aktuellen Mieter umfassen Ärzte und ein Fitness-Center, was dem Objekt ein hohes Gesundheits- und Wellness-Image verleiht und für eine nachhaltige Nutzung sorgt.

Eckdaten zur Immobilie und Technische Merkmale:

- **Flächenwidmung:** Bauland Kerngebiet (BK)
- **Grundstücksgröße:** 871 m², eingetragen im Grundsteuerkataster
- **Betriebskosten:** ca. € 2,20 pro m² Nutzfläche (lt. Eigentümerausskunft, Eigenverwaltung)
- **Zentralheizung** mit Gasbefeuerung
- **Versorgungsnetz:** Die Liegenschaft ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.
- **Strom und Gas:** Anbieter ist die EVN.
- **Wasser und Abwasser:** sind an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Gebäudebeschreibung:

Erdgeschoss (ca. 119 m² Nutzfläche): Das Erdgeschoss ist behindertengerecht gestaltet und umfasst: Top 1 und Top 1a

- Eingangsbereich

- Stiegenhaus und Lift
- Technikraum mit Gasheizung
- Behinderten-WC
- Klein-Büro mit Teeküche Dienstzimmer (aktuell separat vermietet)
- Geschäftslokal mit Nebenräumen (aktuelle Nutzung vom Fintness-Center)
- Durchfahrt zum Garten mit Stellplätzen, genutzt als Einstellraum für einen Pkw

1. Obergeschoss (ca. 184 m² Nutzfläche): Das erste Obergeschoss wird derzeit als Praxis genutzt und bietet:

- Großzügigen Wartebereich
- Behandlungsräume mit Nebenräumen
- OP-Raum mit Schleuse

Dachgeschoss (ca. 132 m² Nutzfläche): Das Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut und ist größtenteils vermietet. Es umfasst:

- Zu rund 2/3 als Ordination vermietet
- Ca. 50 m² nicht ausgebauter Rohdachboden, in dem die Leitungen der kontrollierten Wohnraumbe- und -entlüftung für die Räumlichkeiten dieses Geschosses untergebracht sind

Besonderheiten:

- **Zentrale Stadtlage:** Das Objekt befindet sich in einer zentralen Stadtlage von Gmünd, was eine hervorragende Erreichbarkeit und Sichtbarkeit garantiert.
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:** Durch die Aufteilung in Geschäftslokal, Praxis und Ordination sowie die Möglichkeit der Nutzung als Kleinwohnung bietet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten in der Zukunft.
- **Ausstattung:** Das Gebäude ist mit einer Gasheizung, Lift und behindertengerechten Einrichtungen ausgestattet.
- **Parkmöglichkeiten:** Stellplätze im Garten sowie eine Durchfahrt, die auch als Einstellraum für einen Pkw genutzt wird, sorgen für ausreichende Parkmöglichkeiten.

Fazit: Dieses dreigeschossige Anlageobjekt in zentraler Lage von Gmünd bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit vielseitigen Nutzungspotenzialen. Die solide Bauweise, moderne Ausstattung und flexible Raumaufteilung machen es zu einer idealen Wahl für Investoren, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie in einer charmanten und gut angebundenen Stadt sind.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses attraktiven und nachhaltigen Anlageobjektes.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbuchseintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap