

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl







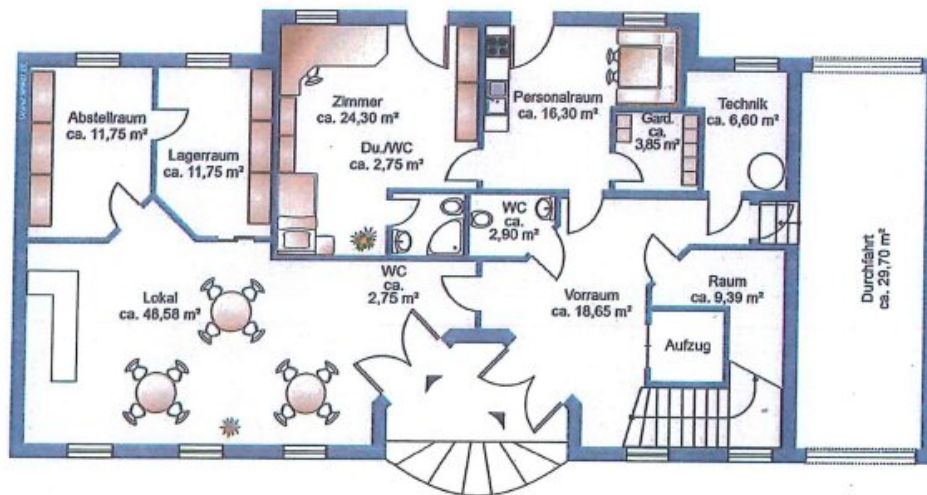


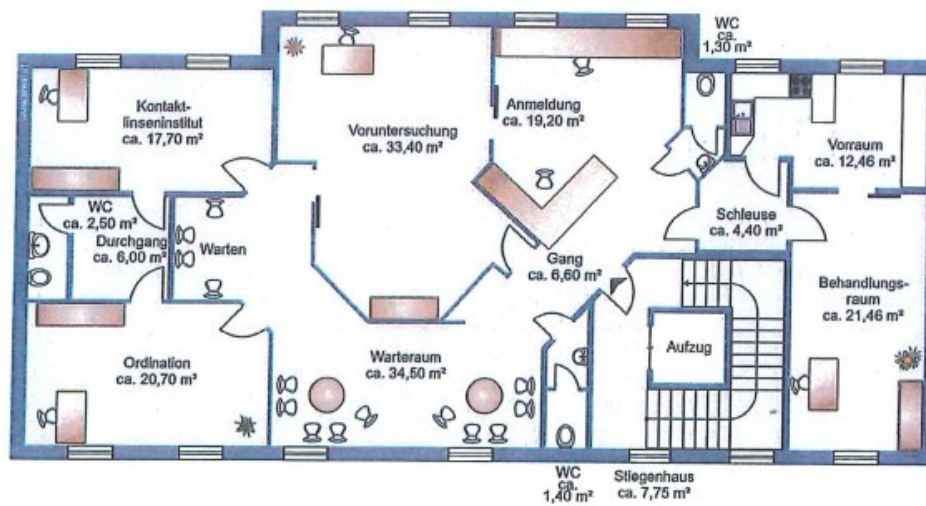




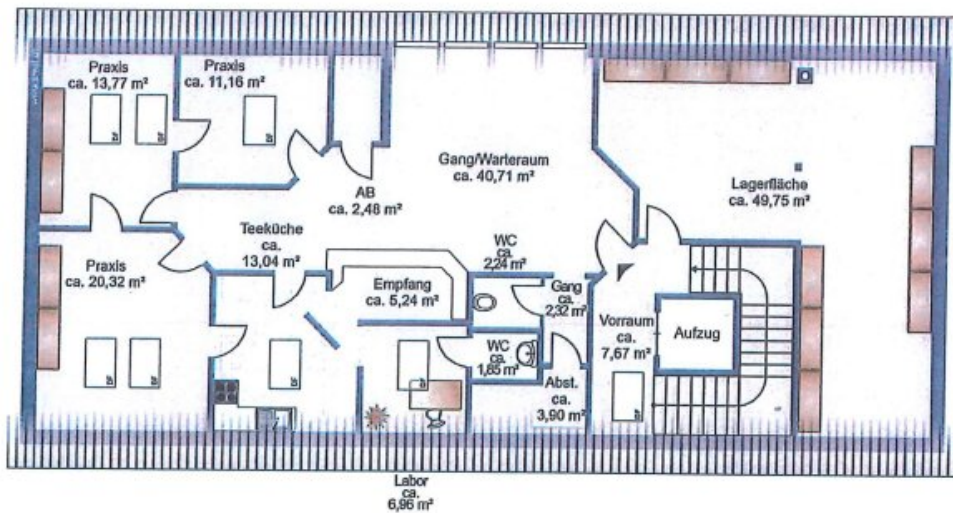


















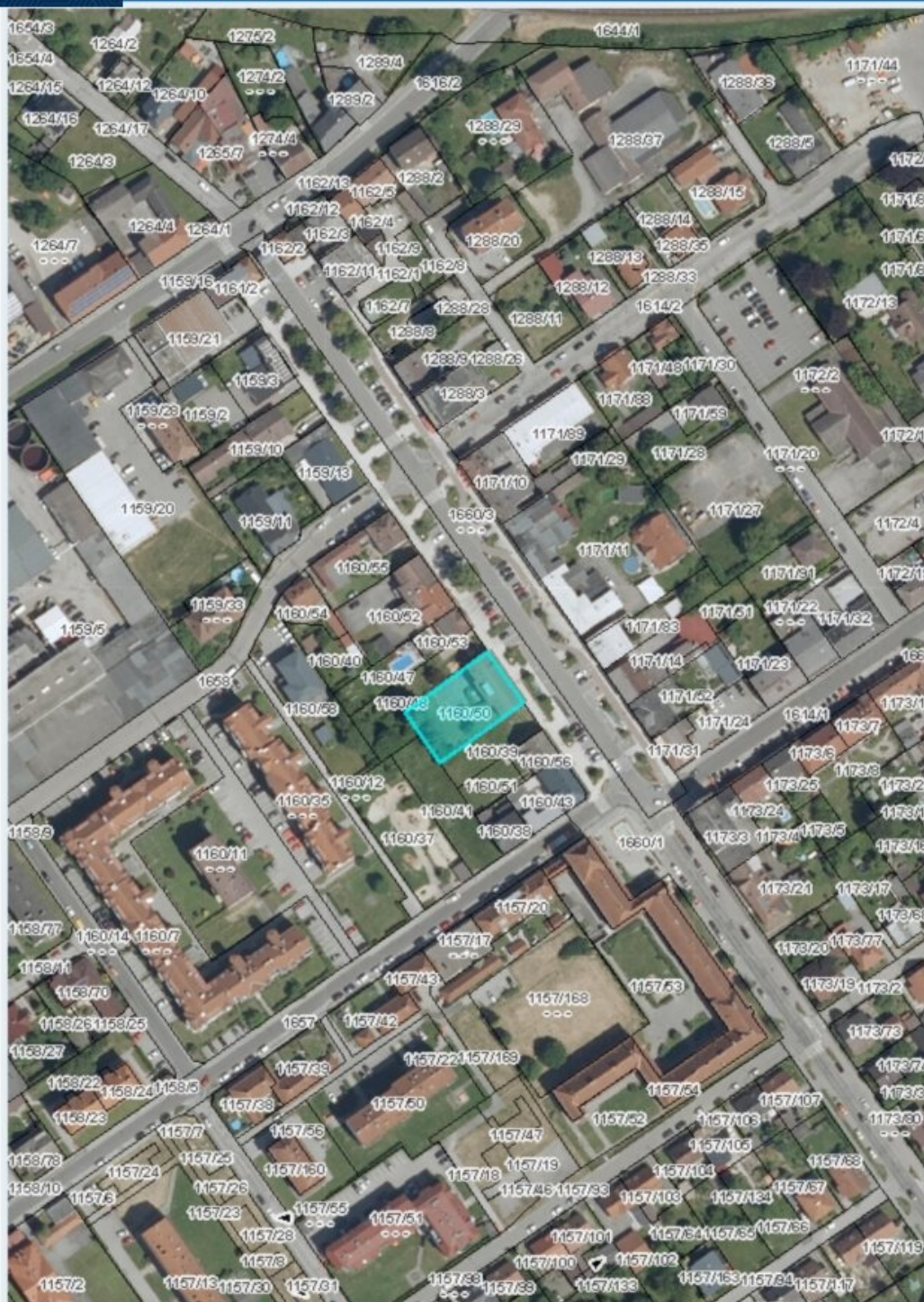
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

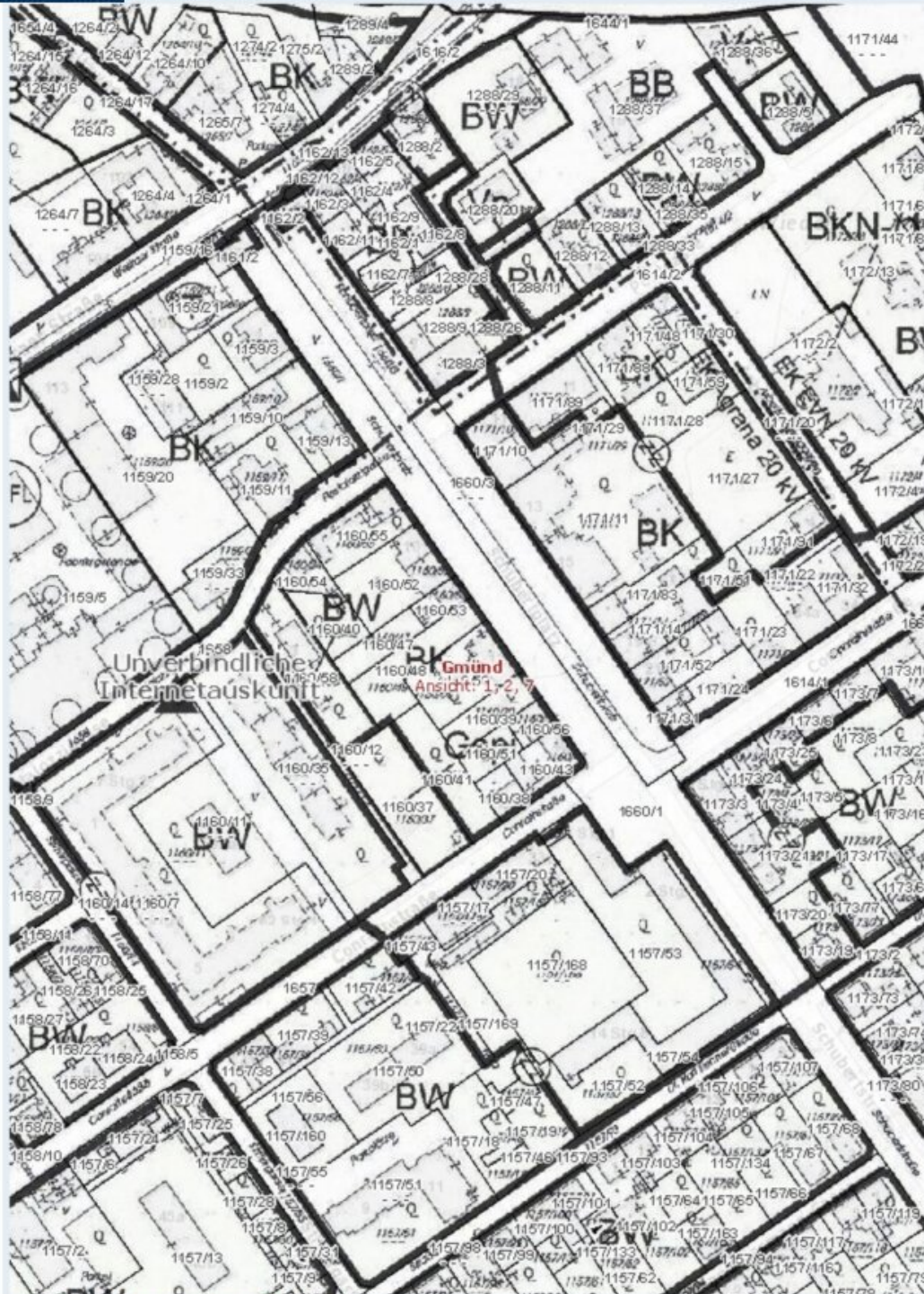
Verwendungszweck:

Druckdatum: 27.05.2024





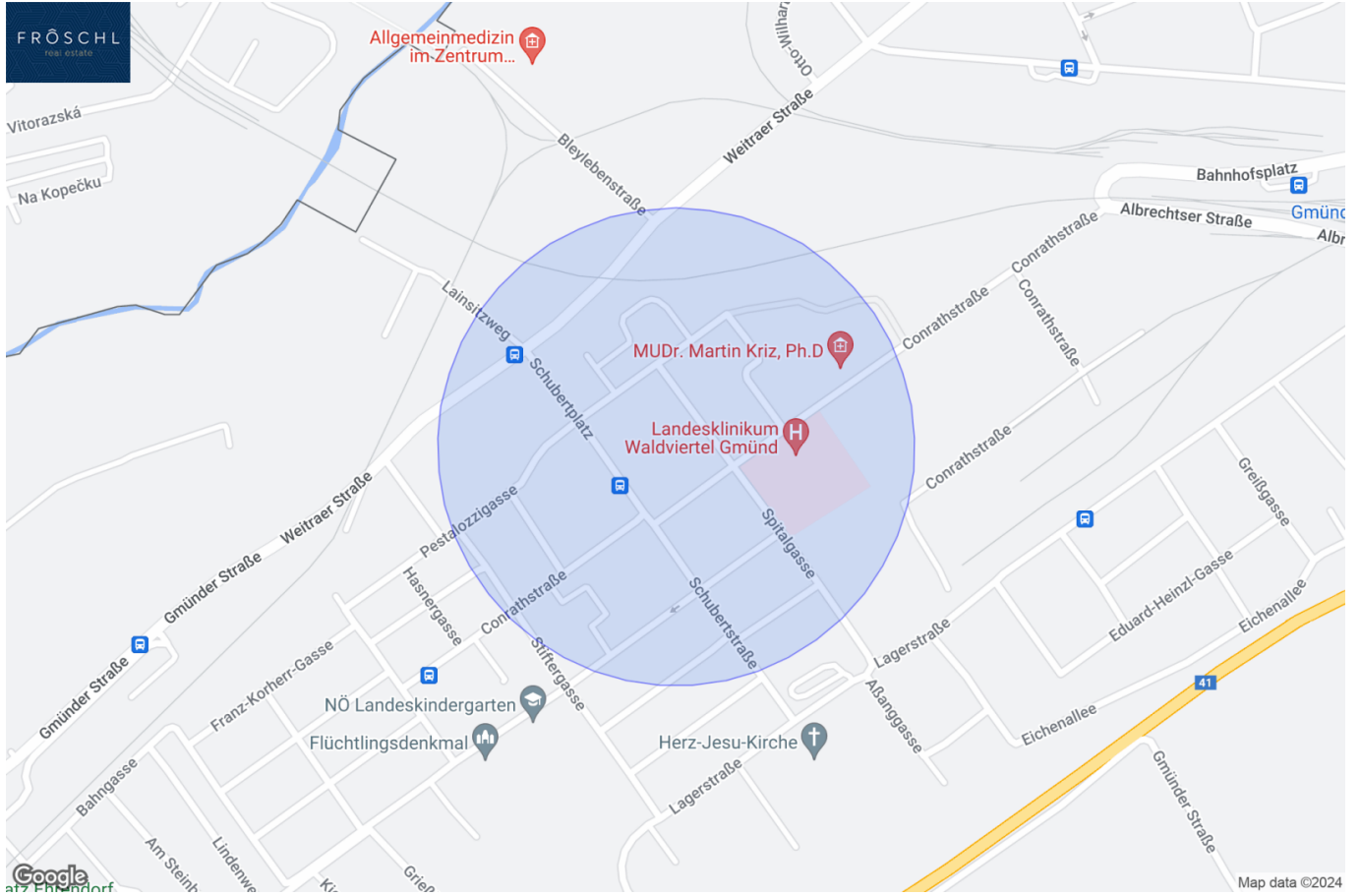




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

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 m<sup>2</sup>, eingetragen im Grundsteuernkataster
- **Betriebskosten:** ca. € 2,20 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (lt. Eigentümergegenstand, 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 m<sup>2</sup> 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 Fitness-Center)
- Durchfahrt zum Garten mit Stellplätzen, genutzt als Einstellraum für einen Pkw

**1. Obergeschoss (ca. 184 m<sup>2</sup> Nutzfläche):** Das erste Obergeschoss wird derzeit als Praxis genutzt und bietet:

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

**Dachgeschoss (ca. 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche):** Das Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut und ist größtenteils vermietet. Es umfasst:

- Zu rund 2/3 als Ordination vermietet
- Ca. 50 m<sup>2</sup> nicht ausgebauter Rohdachboden, in dem die Leitungen der kontrollierten Wohnraumbel- 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](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://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 Grundbucheintragungsgebühren 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