Vom Rohdiamanten zum Renditemagnet: Ihre Chance in Rottenmann!

Aussenansicht

Objektnummer: 4666

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1970
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.080,00 m²
Lagerfläche:	423,30 m²
Zimmer:	25
WC:	4
Stellplätze:	18
Keller:	390,60 m²
Heizwärmebedarf:	E 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	900.000,00 €

Provisionsangabe:

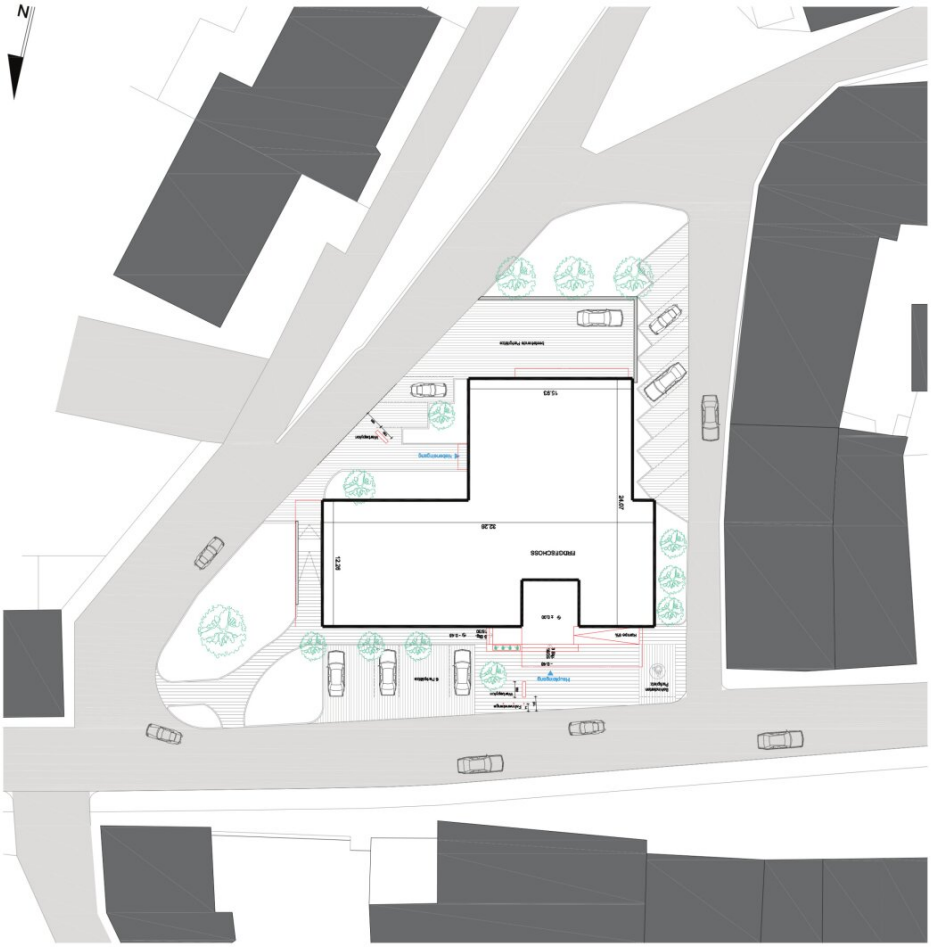
32.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

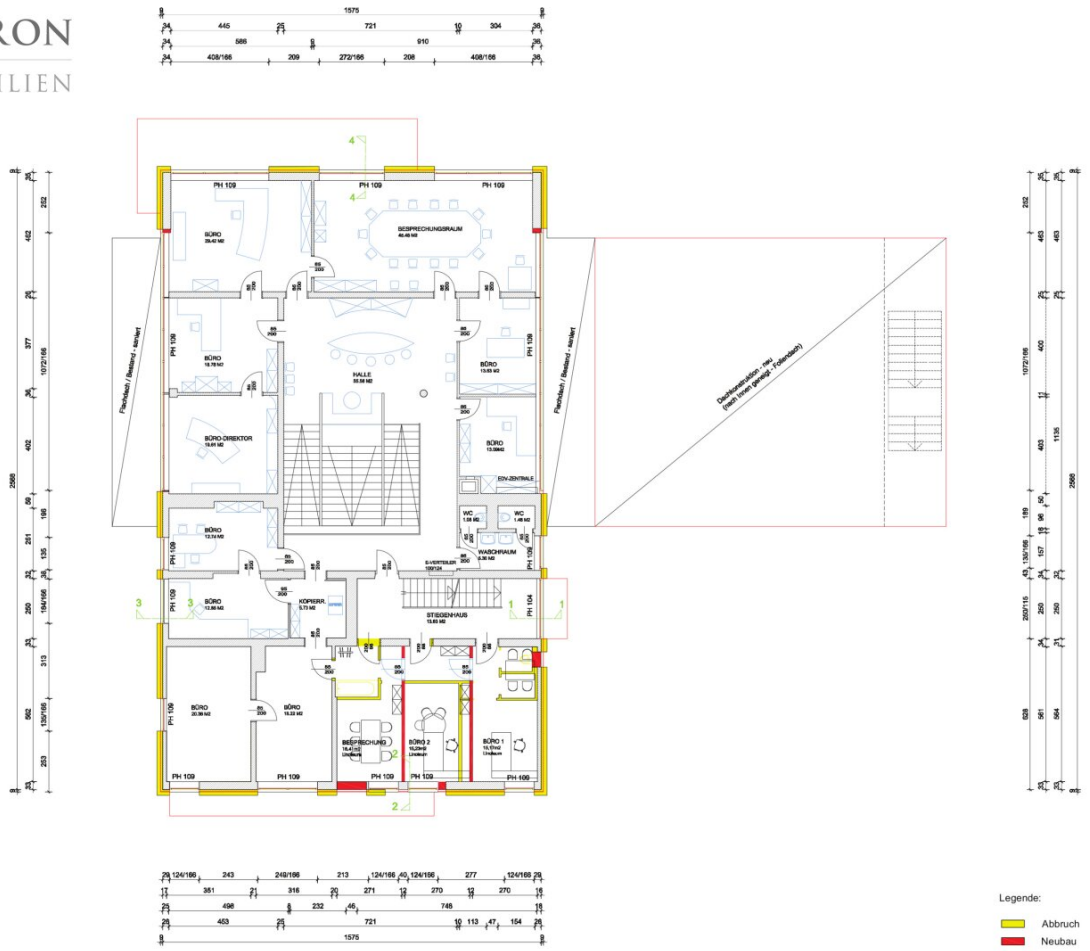
Gentrit Paqarizi

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN



Legende:

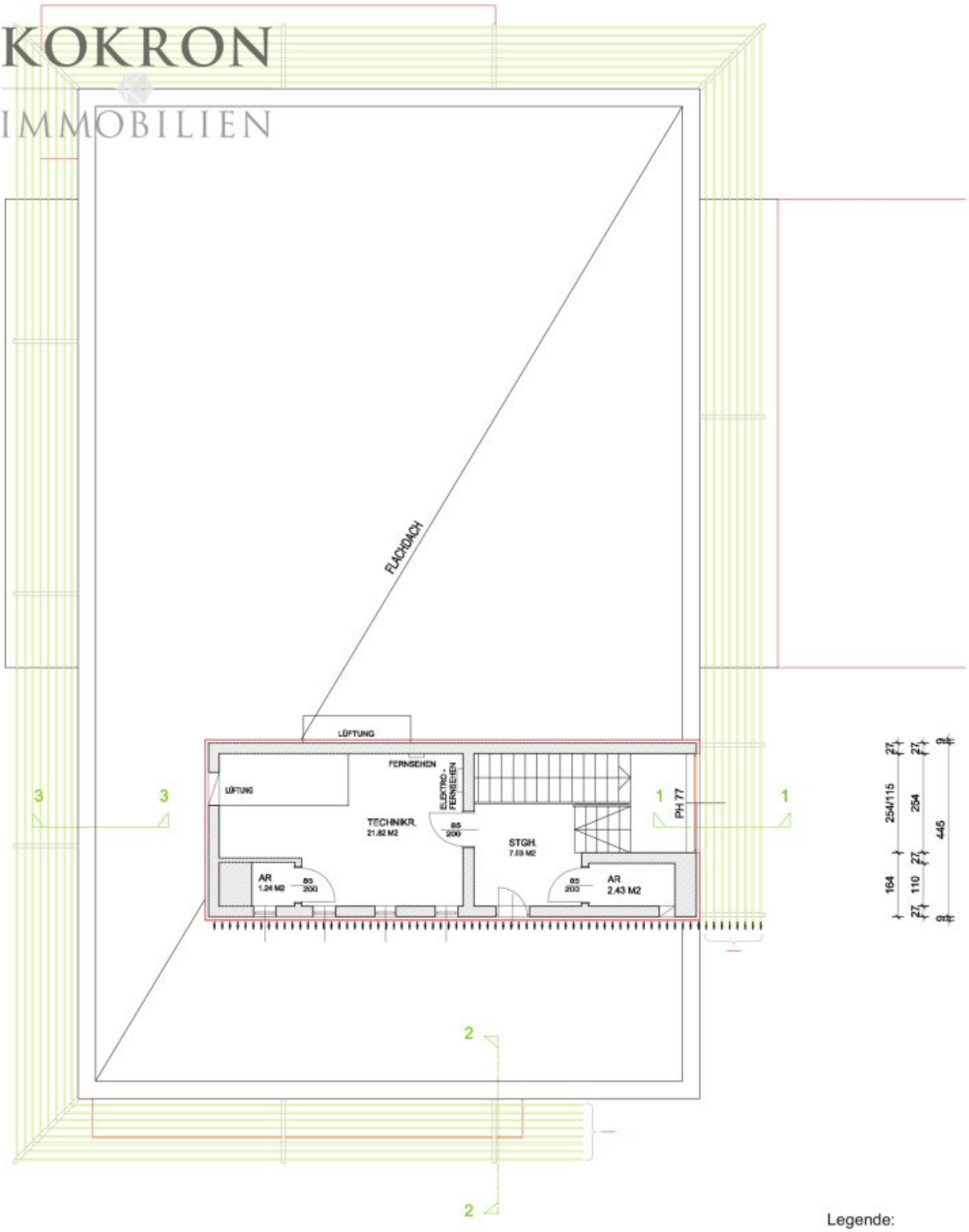
- Abbruch
- Neubau

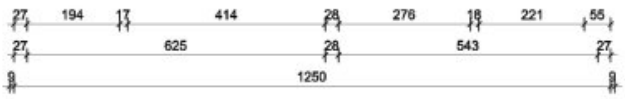
KOKRON
IMMOBILIEN

2.OBERGESCHOSS

KOKRON

IMMOBILIEN





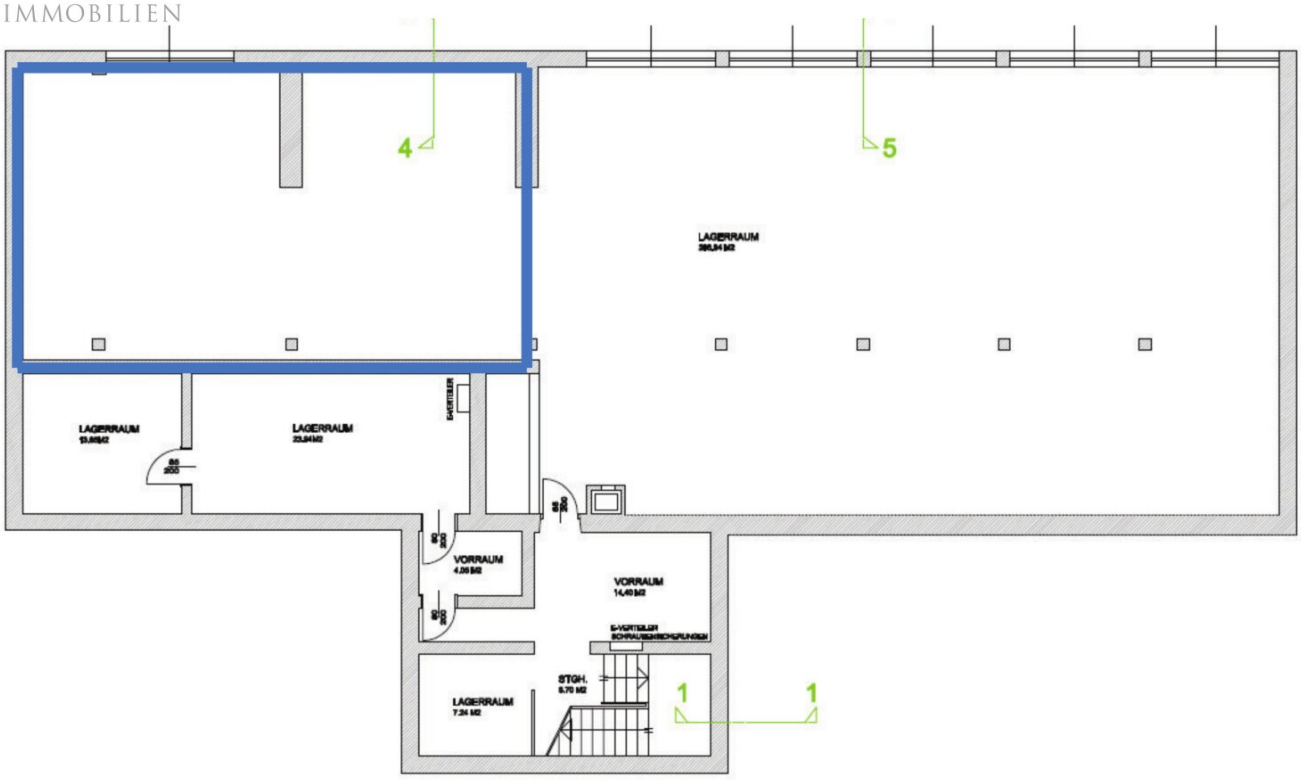
Legende:

Abbruch

Neubau

DACHGESCHOSS

KOKRON
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Rendite ohne Grenzen: Ihr nächstes Erfolgsprojekt wartet!

Zum Verkauf steht ein **Renditeobjekt** in zentraler Lage in **8786 Rottenmann**. Das Objekt bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit für verschiedene Nutzungen, sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich.

Das Gebäude ist derzeit teilweise bereits gut vermietet. Das **Erdgeschoss** ist an einen **soliden, zuverlässigen Mieter** vermietet, wodurch bereits eine stabile Einkommensquelle sichergestellt ist. Zusätzlich gibt es bereits **weitere Anfragen** für die Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss und den 3 Garagen, was das Potenzial für eine höhere Auslastung und zusätzliche Mieteinnahmen unterstreicht.

Ein besonderer Vorteil des Objekts ist die **Kernwidmung**, die eine flexible Nutzung ermöglicht. Diese Widmung erlaubt nicht nur eine gewerbliche Nutzung, sondern bietet auch die Möglichkeit, in den derzeit unvermieteten Etagen **Wohnungen** zu schaffen. Damit lässt sich das Objekt nach Bedarf sowohl als **gewerbliche Fläche** als auch als **Wohnraum** nutzen, was die Renditechancen erhöht.

Im Jahr 2020 wurden bereits wesentliche **Modernisierungsmaßnahmen** durchgeführt, um das Gebäude weiter aufzuwerten. Dazu gehören:

- **Trennung des Stiegenaufgangs** im Erdgeschoss bis zum 1. Obergeschoss, um eine **separate Vermietung** der beiden Etagen zu ermöglichen.
- **Sanierung der EDV-Leitungen** für eine verbesserte technische Infrastruktur.
- **Erneuerung vereinzelt notwendiger Elektroinstallationen**.
- **Einlegung einer Glasfaserleitung** ins Gebäude, um eine moderne Internetanbindung zu gewährleisten.

Das Gebäude erfordert ein paar weitere Sanierungsmaßnahmen, um das volle Potenzial auszuschöpfen. Dazu gehören unter anderem:

- **Sanierung der Sanitäranlagen**

- **Modernisierung des Heizsystems**
- **Fassadensanierung**
- **Einbau eines Personenaufzugs**, um den Komfort und die Erreichbarkeit der oberen Etagen zu verbessern.

Trotz der notwendigen Arbeiten bietet das Objekt durch seine bereits bestehende Teil-Vermietung und die zentrale Lage eine solide Einkommensquelle und großes Potenzial für die Zukunft. Die oberen Etagen könnten nach den Sanierungen entweder weiterhin gewerblich genutzt oder in **Wohnraum** umgewandelt werden.

Das Objekt bietet durch diese abgeschlossenen Sanierungen sowie durch die noch zu realisierenden Maßnahmen viel **Potenzial für eine attraktive Rendite**. Die **zentral gelegene** Immobilie eignet sich ideal für eine **dauerhafte und gewinnbringende Nutzung**, sei es für **gewerbliche Flächen oder als Wohnraum**.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung der Räumlichkeiten.

Flächen lt. Bestandsplan:

- Grundstücksfläche: ca. 1.690,00 m²
- Erdgeschoss: ca. 395,00 m²
- 1. Obergeschoss: ca. 318,00 m²
- 2. Obergeschoss: ca. 345,00 m²
- Dachgeschoss: ca. 32,00 m²

- Kellergeschoss: ca. 390,00 m²

Weitere Flächen:

- 18 PKW-Stellplätze
- 3 Garagen
- ca. 390,00 m² Lagerflächen im Keller und ca. 32,00 m² Lagerflächen im Dachgeschoss!

Die Highlights:

- **Zentrale Lage** in einer gut erreichbaren Straße mit hohem Fußgänger- und Fahrzeugverkehr.
- **Gute Erreichbarkeit**: Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften, Restaurants und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
- **Hohes Potenzial für Wertsteigerung**: Die Region Rottenmann profitiert von einer zunehmenden urbanen Entwicklung und einer stabilen Wirtschaftslage. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für langfristige Investitionen.
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**: Ob für Gewerbe, Büroflächen oder als Wohnraum – das Objekt lässt sich flexibel gestalten.
- **Stabiles Mietpotenzial**: Mit einem **soliden Mieter** im Erdgeschoss und bereits bestehenden Anfragen für die oberen Etagen sind regelmäßige Mieteinnahmen fast garantiert.
- **Großzügige Fläche**: Die ca. 1010 m² Nutzfläche bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für verschiedene Nutzungskonzepte.

- Top Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- **18 Parkplätze** (viele weitere öffentliche Parkplätze entlang der Straße verfügbar)
- **3 Garagen** - davon eine Garage mit Starkstromanschluss, ideal um sein E-Auto laden zu können
- Klimaanlage im 2. Obergeschoss in jedem Raum
- Raumtemperatur ist in jedem Zimmer separat regulierbar
- Glasfaserleitung im Gebäude
- letzte Sanierung 2020
- wunderschöner Fern- & Bergblick

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.

Monatliche Kosten:

- auf Anfrage!

Verkehrsanbindung:

- Buslinien: 915, 930 & 931 (2 Min)
- Bahnhof: Rottenmann (5 min)

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <9.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap