

**Zinshaus / Renditehaus "Büro-Wohn-Geschäftsgebäude
mit großer, TOP ausgestatteten Maisonettenwohnung!"**



Objektnummer: 10915

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	1912
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	539,37 m ²
Balkone:	2
Keller:	72,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

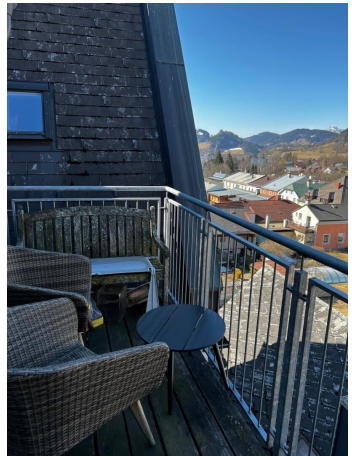
wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73
F +43 3612 25081

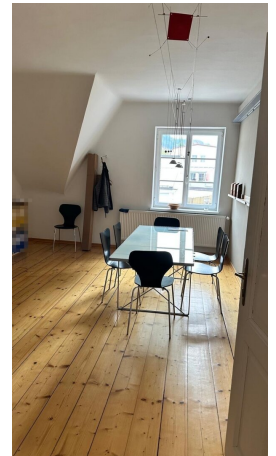
Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur



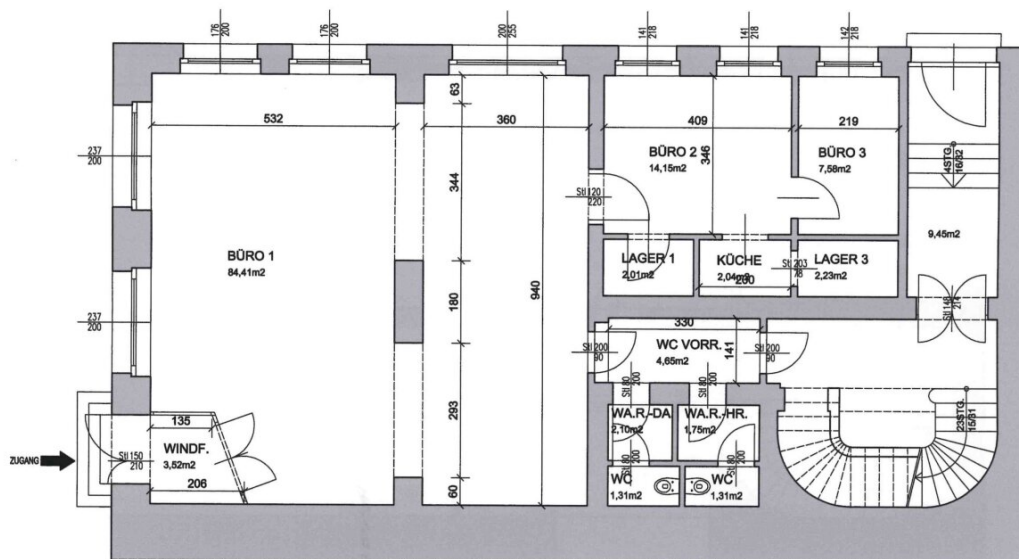








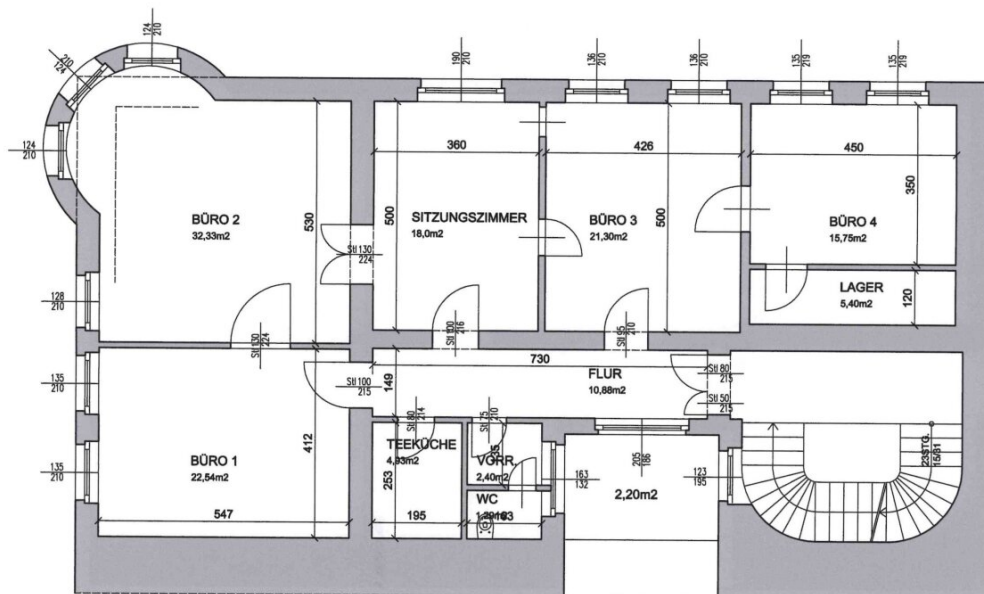




GRUNDRISS ERDGESCHOSS

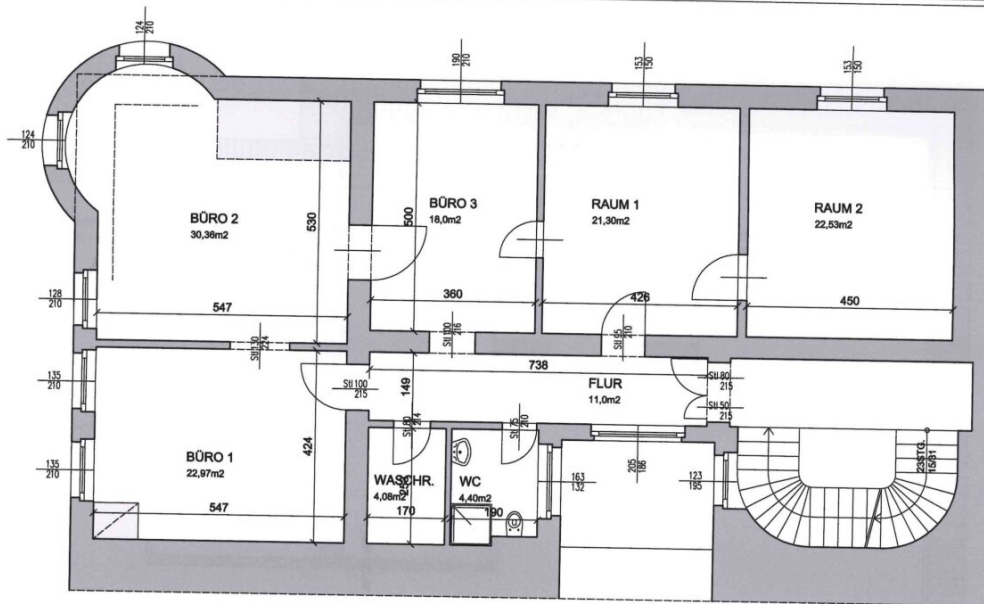
BM. ING. KONRAD KIELHAUSER	Dat.: Änderung	Projekt:	Dat.: 17.07.2003
Hall Nr. 804 - 8911 Admont			Nr. 73-03-A2
Tel.: 03613 - 3409			Gez. KIE
E-Mail: konrad.kielhauser@hall-tv.at			M: 1 : 100

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



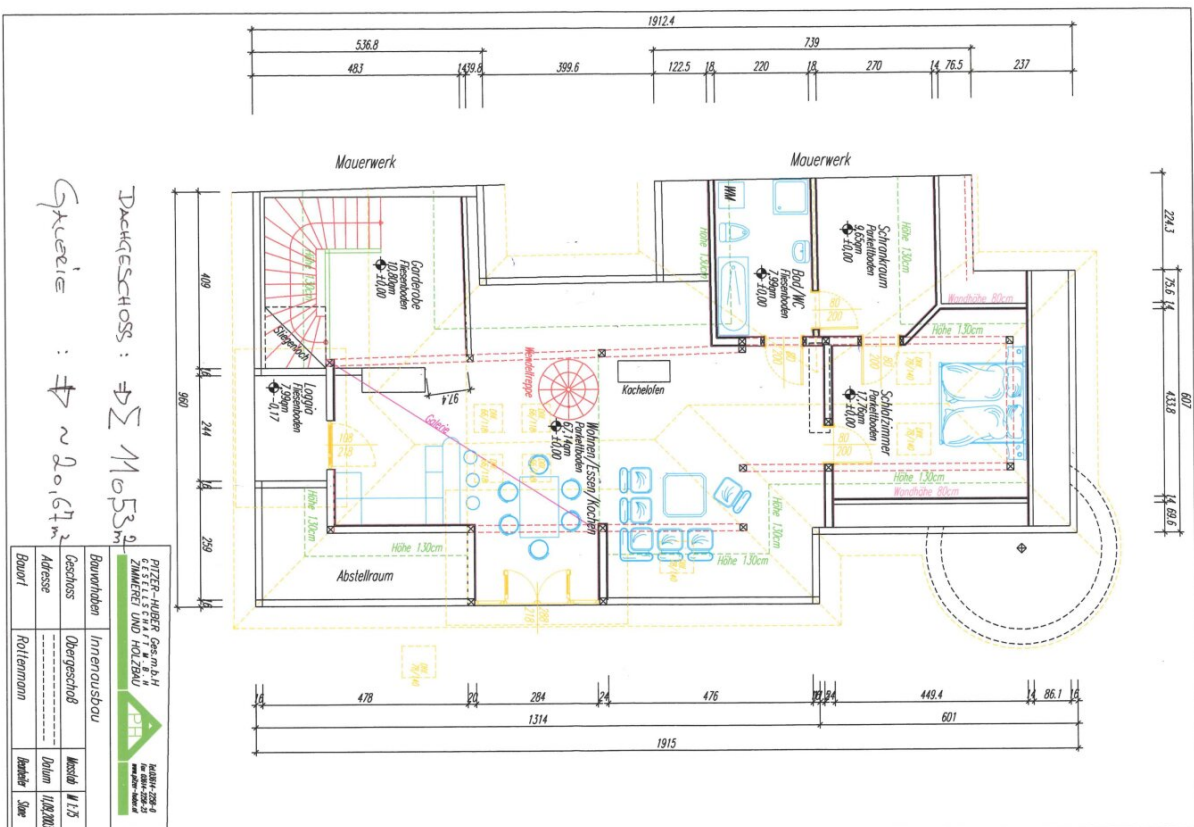
GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

BM. ING. KONRAD KIELHAUSER Hall Nr. 504 - 8911 Admont Tel.: 03613 - 3409 E-Mail: konrad.kielhauser@hall-ty.at	Dat.: Änderung 	Projekt: GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS	Dat.: 17.07.2003 Nr. 73-03-A2 Gez. KIE M: 1 : 100
---	------------------------------------	---	--

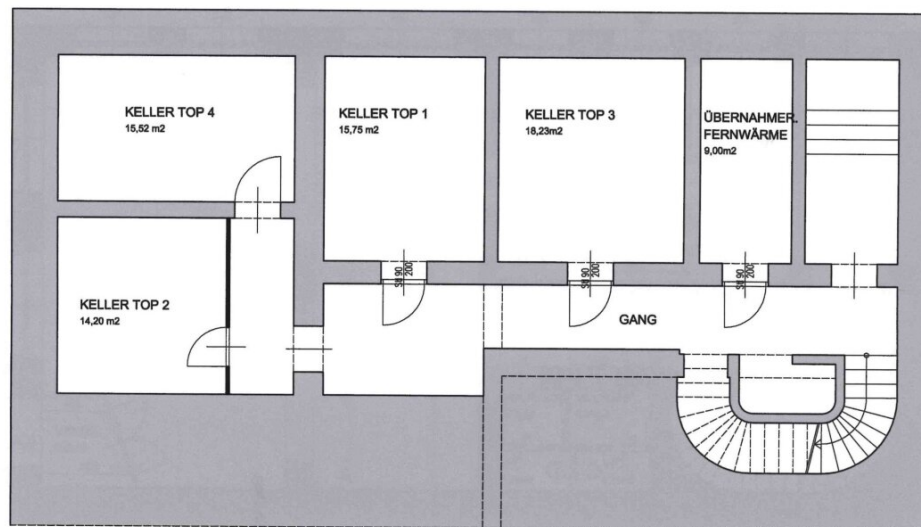


GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

BM. ING. KONRAD KIELHAUSER Hall Nr. 804 - 8911 Admont Tel.: 03613 - 3409 E-Mail: konrad.kielhauser@hall-tv.at	Dat.: Änderung 	Projekt: GRUNDRISS2.OBERGESCHOSS	Dat.: 17.07.2003 Nr. 73-03-A2 Gez. KIE M: 1 : 100
---	--	--	--



Datengeschoss: $\Rightarrow \Sigma 11053m$
Grüneie: $\Rightarrow \sim 20,67m$



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

BM. ING. KONRAD KIELHAUSER	Dat.: Änderung	Projekt:	Dat.: 17.07.2003
Hall Nr. 504 - 8911 Admont		GRUNDRISS KELLERGESCHOSS	Nr. 73-03-A2
Tel.: 03613 - 3409			Gez. KIE
E-Mail: konrad.kielhauser@hall-tv.at			M: 1 : 100

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein attraktives **Zinshaus** im Herzen von [Rottenmann](#), das sowohl als **Büro- als auch als Wohnhaus** genutzt wird. Das liebevoll sanierte Altbau-Objekt überzeugt durch seine zentrale Lage und die sehr gute Ausstattung der einzelnen Einheiten. Das Gebäude ist vollständig vermietet und bietet somit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen.

Lage: Das Zinshaus befindet sich in einer erstklassigen Lage im Zentrum von [Rottenmann](#), die sowohl für Gewerbetreibende als auch für Bewohner äußerst attraktiv ist. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und anderen infrastrukturellen Einrichtungen sorgt für eine gute Lebensqualität und Nachfrage nach Mietobjekten in dieser Region.

Gebäudestruktur: Das Objekt verteilt sich über drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und einem Keller (Gewölbekeller):

- **Erdgeschoss:** Hier befinden sich mehrere Büros mit Küche, Lager und WC's. Diese Räumlichkeiten sind bereits langjährig vermietet und bieten eine solide Grundlage für stabile Mieteinnahmen.
- **1. Obergeschoss:** Auch hier sind die Büroflächen komplett vermietet und bieten den Mietern eine ideale Umgebung für ihre geschäftlichen Aktivitäten. Die langjährige Vermietung sorgt für eine sichere Einkommensquelle.
- **2. Obergeschoss:** Diese Etage ist ebenfalls vollständig vermietet. Die langjährigen Mietverhältnisse garantieren eine zuverlässige Rendite.
- **Dachgeschoss:** Das Highlight des Gebäudes ist die große, TOP sanierte Maisonettenwohnung mit hochwertiger Ausstattung. Diese exklusive Wohnung verfügt über eine gute Raumaufteilung und zwei Balkone, die einen herrlichen Weitblick bieten, sowie eine moderne Klimaanlage, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Keller: Das Gebäude ist zusätzlich mit einem Keller ausgestattet, der vier zugeteilte Kellerabteile bietet. Diese Abteile bieten den Mietern wertvollen Stauraum und erhöhen die Attraktivität der Mietobjekte.

Heizung: Das gesamte Haus wird durch eine effiziente Fernwärme-Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt und eine umweltfreundliche Energieversorgung gewährleistet.

Dach: Das Dach des Gebäudes wurde vor ca. 20 Jahren neu gemacht und bietet somit eine

solide Grundlage für die weitere Nutzung des Objektes.

Ausstattung:

- Klimaanlage in der Dachgeschosswohnung
- Fernwärme-Zentralheizung für effiziente Wärmeversorgung
- Hochwertige Sanierung mit Liebe zum Detail

Rendite: Das Zinshaus bietet eine interessante Rendite, die durch die vollständige Vermietung aller Büro- und Wohnflächen gesichert ist. Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und stabilen Mietverhältnissen macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Fazit: Dieses liebevoll sanierte Zinshaus in Rottenmann stellt eine hervorragende Gelegenheit für Investoren dar, die auf der Suche nach einem **renditestarken Objekt** in einer gefragten Lage sind. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Immobilienangebots und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap