

## **Vollvermietetes Zinshaus mit 9 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen +++ KNITTELFELD +++**



Titelbild

**Objektnummer: 6349/1434**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	570,10 m²
Nutzfläche:	831,71 m²
Verkaufsfläche:	261,61 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,97
Kaufpreis:	769.000,00 €
Kaufpreis / m²:	924,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



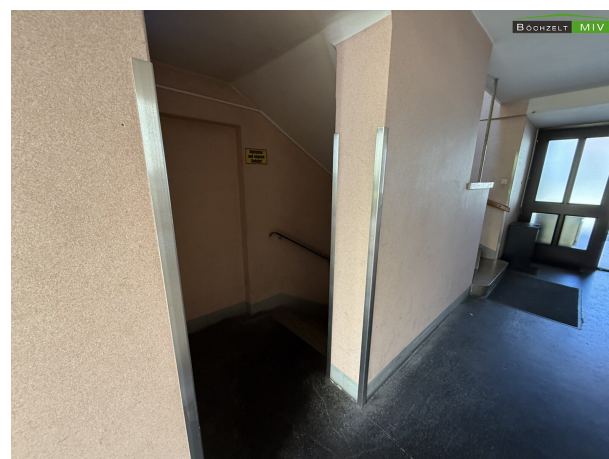
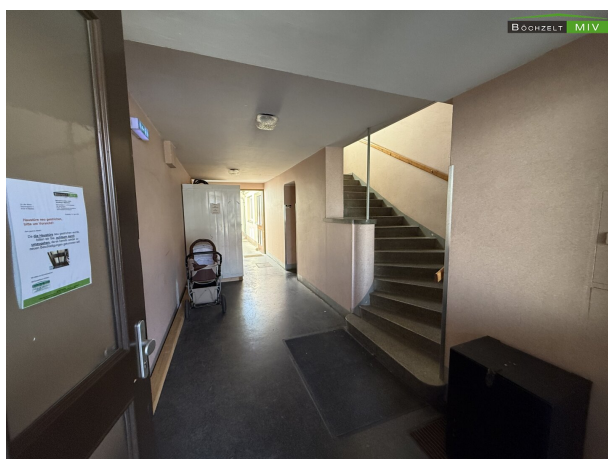
**Tobias Weikl**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

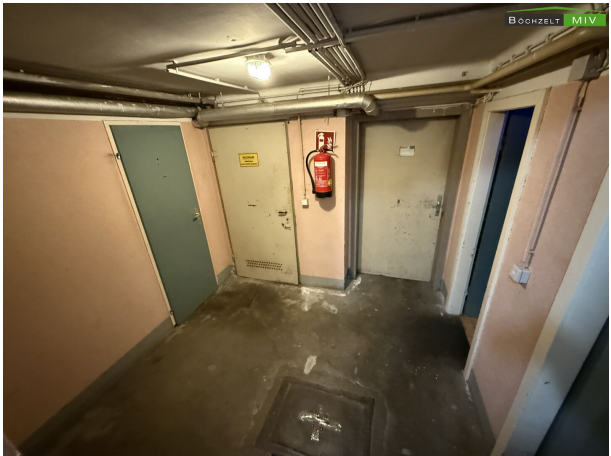








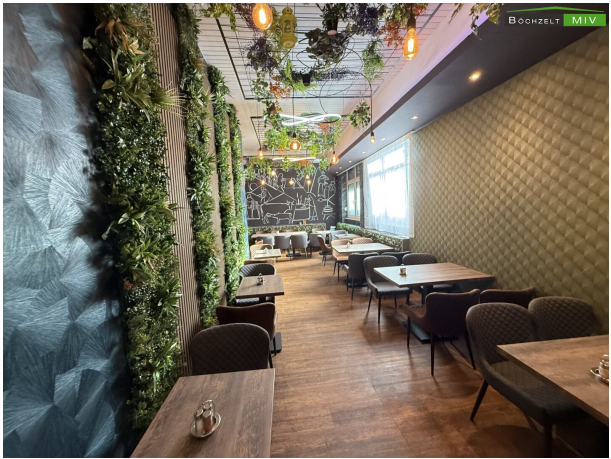




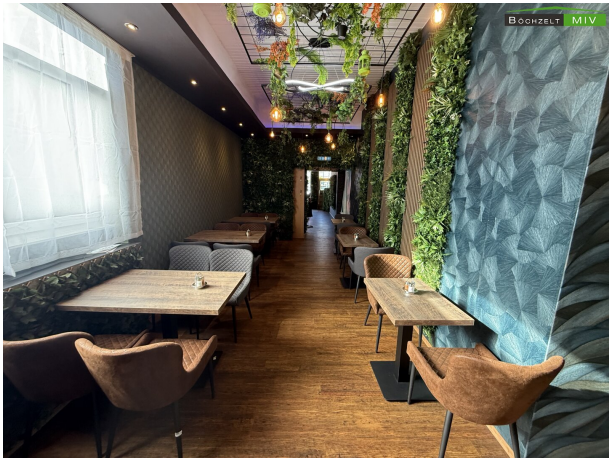








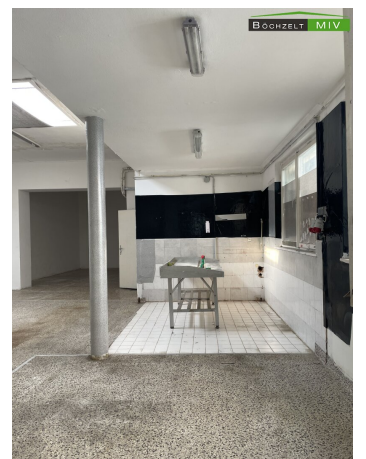




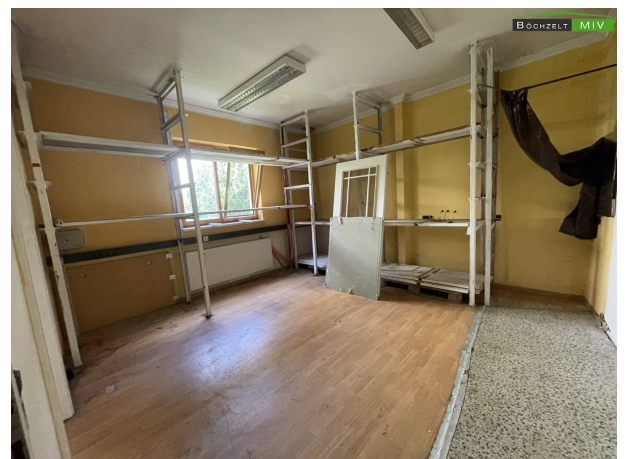








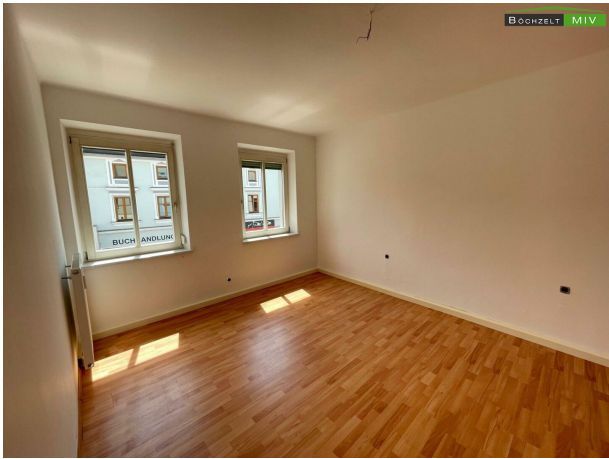




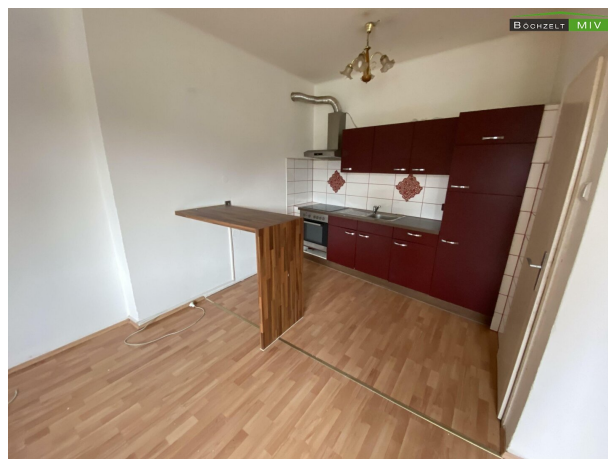




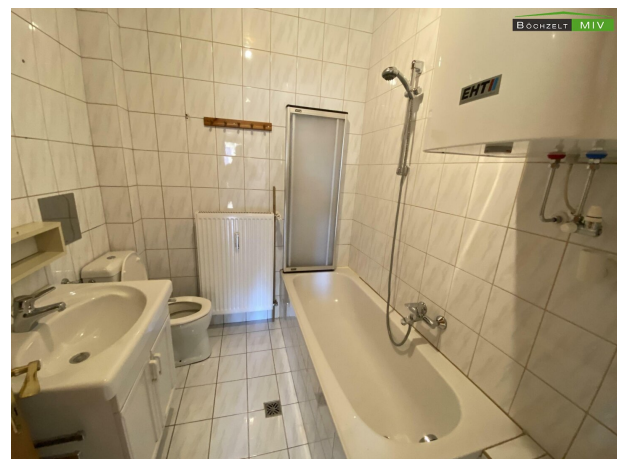




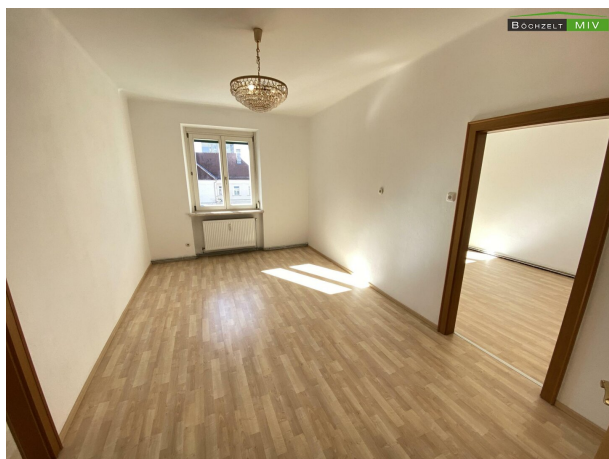




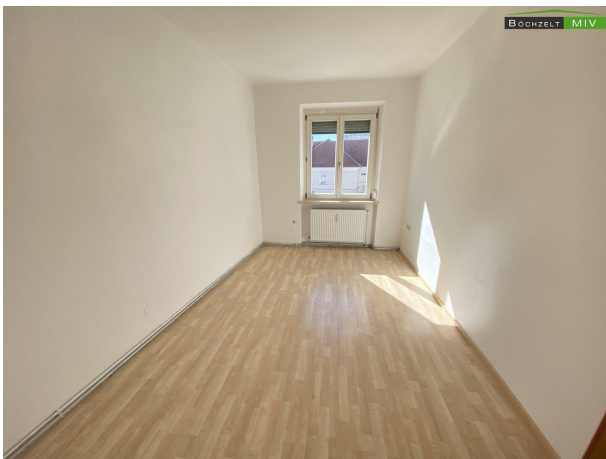








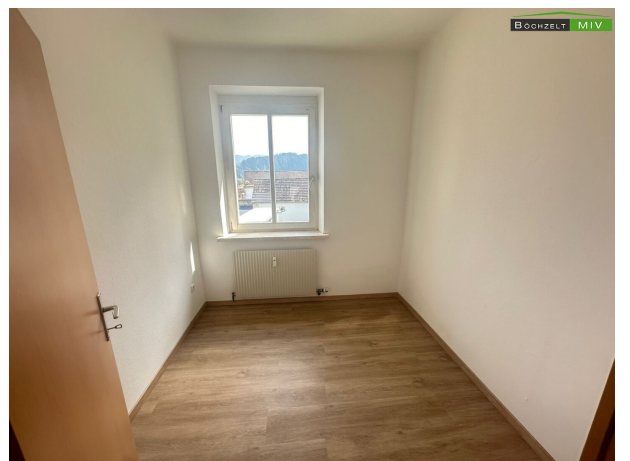
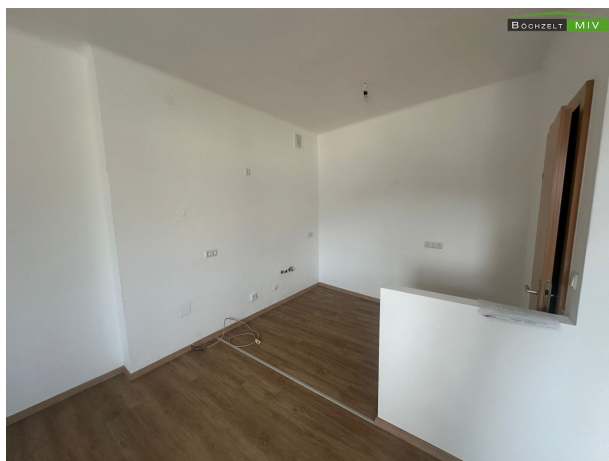




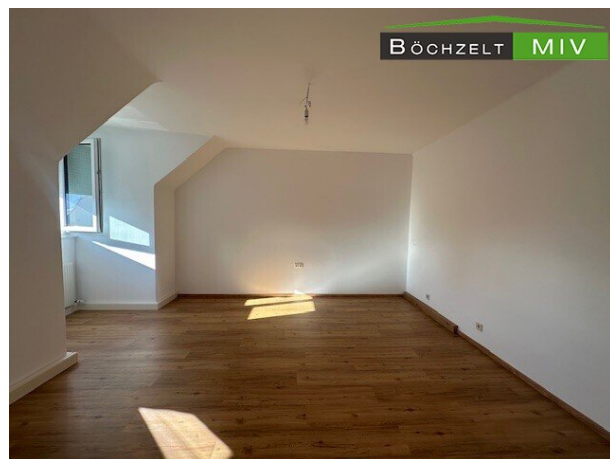




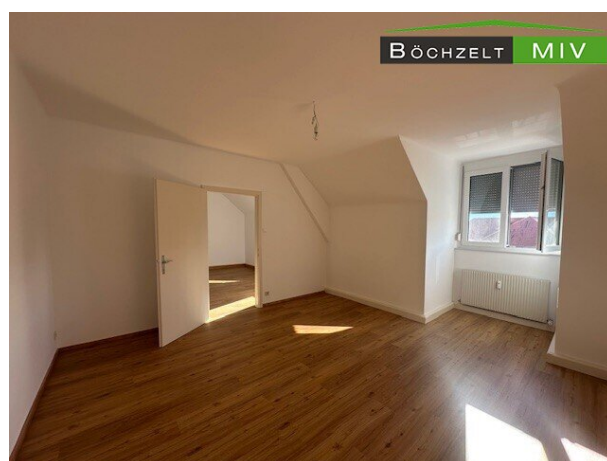
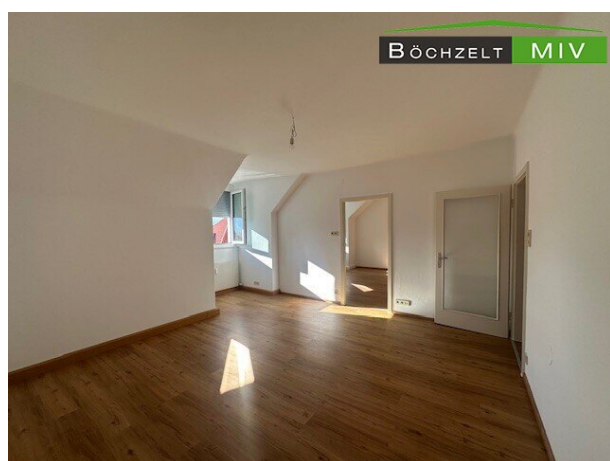




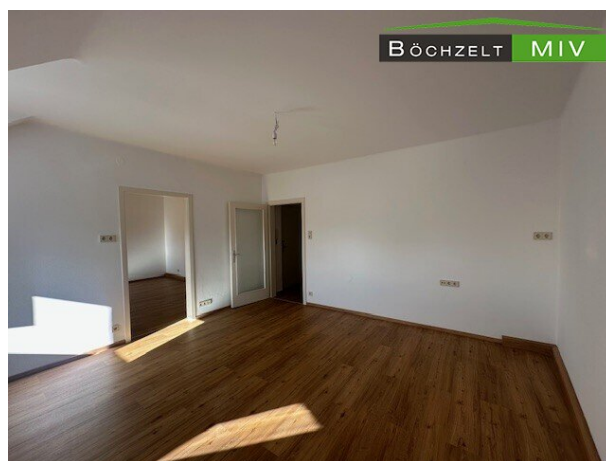






















Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses  
Frau Anna Edlinger und Käthe Rohmann in  
Knittelfeld, Kirchengasse Nr. 5 Steiermark

Erdschoosagrundries N. 1/50

# Fluchtbruch

KÜCHE und  
Geschirrspüle  
Top.27

К У Н И Я  
Top.26

Waschraum u  
Garderobe  
Top. 30

MILCHBAR  
Top.25

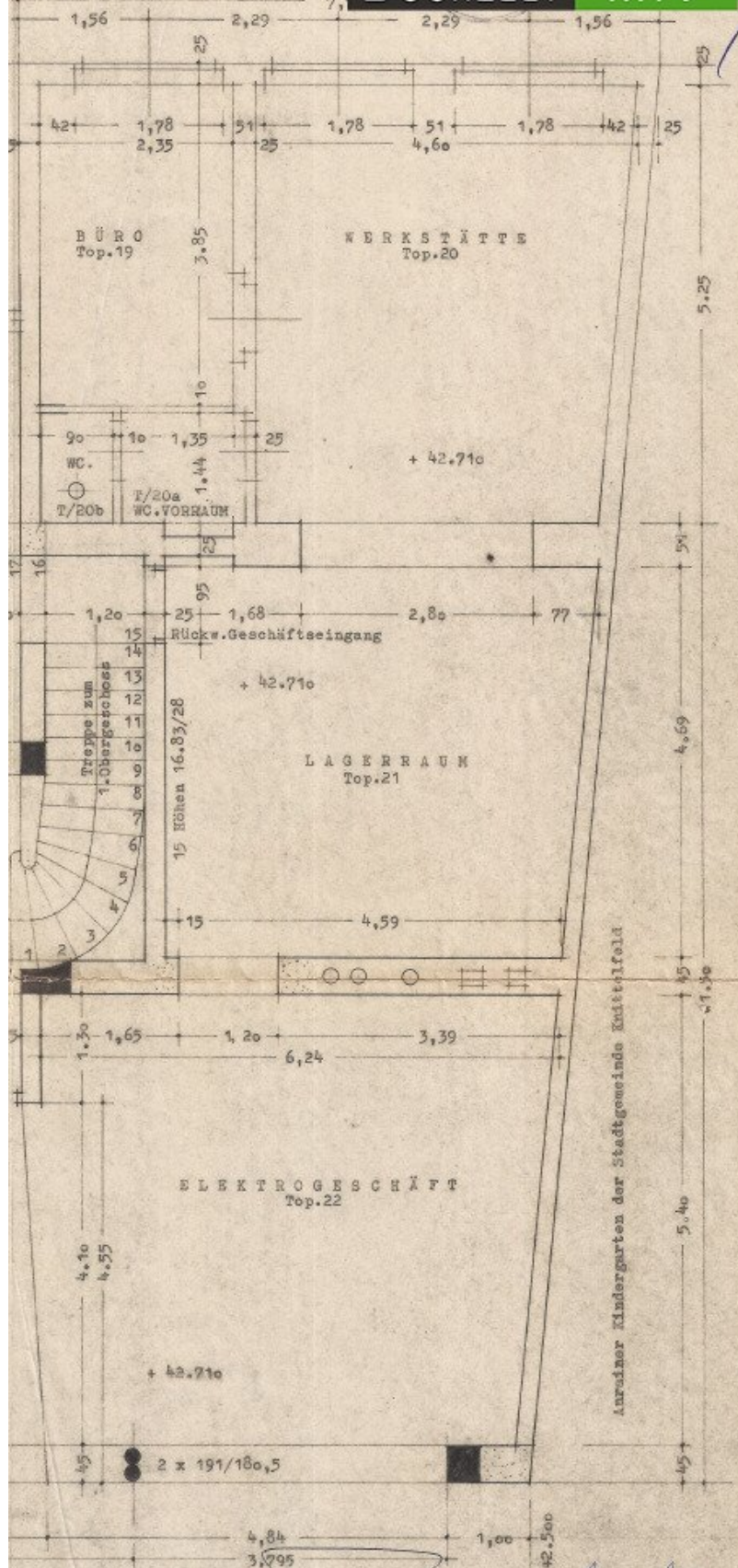
MILCHGESCHÄFT  
Top.24

Eingang zur Milchbar  
und Gaststätte

Trennwand aus Dickglas

Top.19 + 20 + 20a + 20b = Aus

**BÖCHZELT MIV**

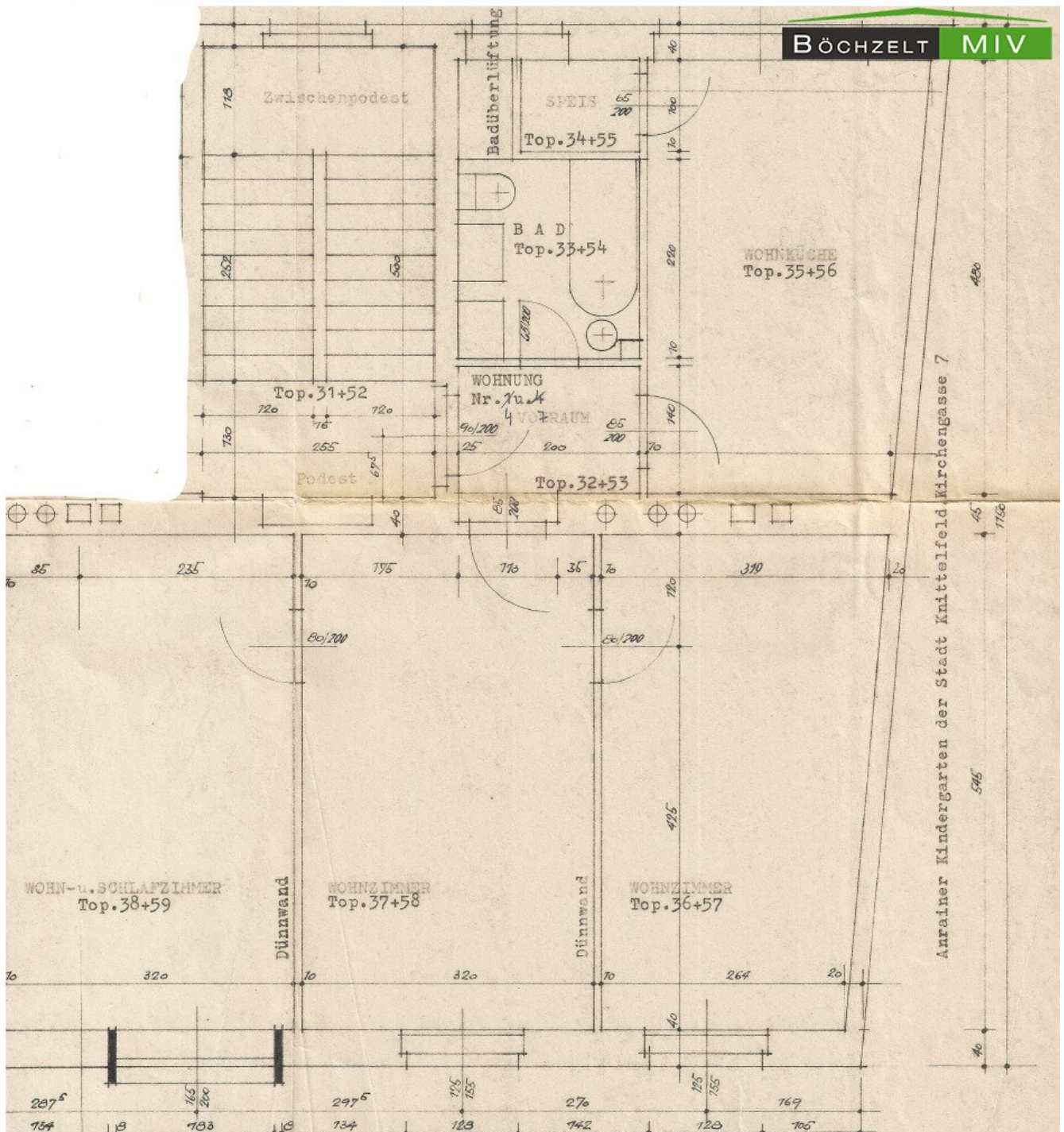




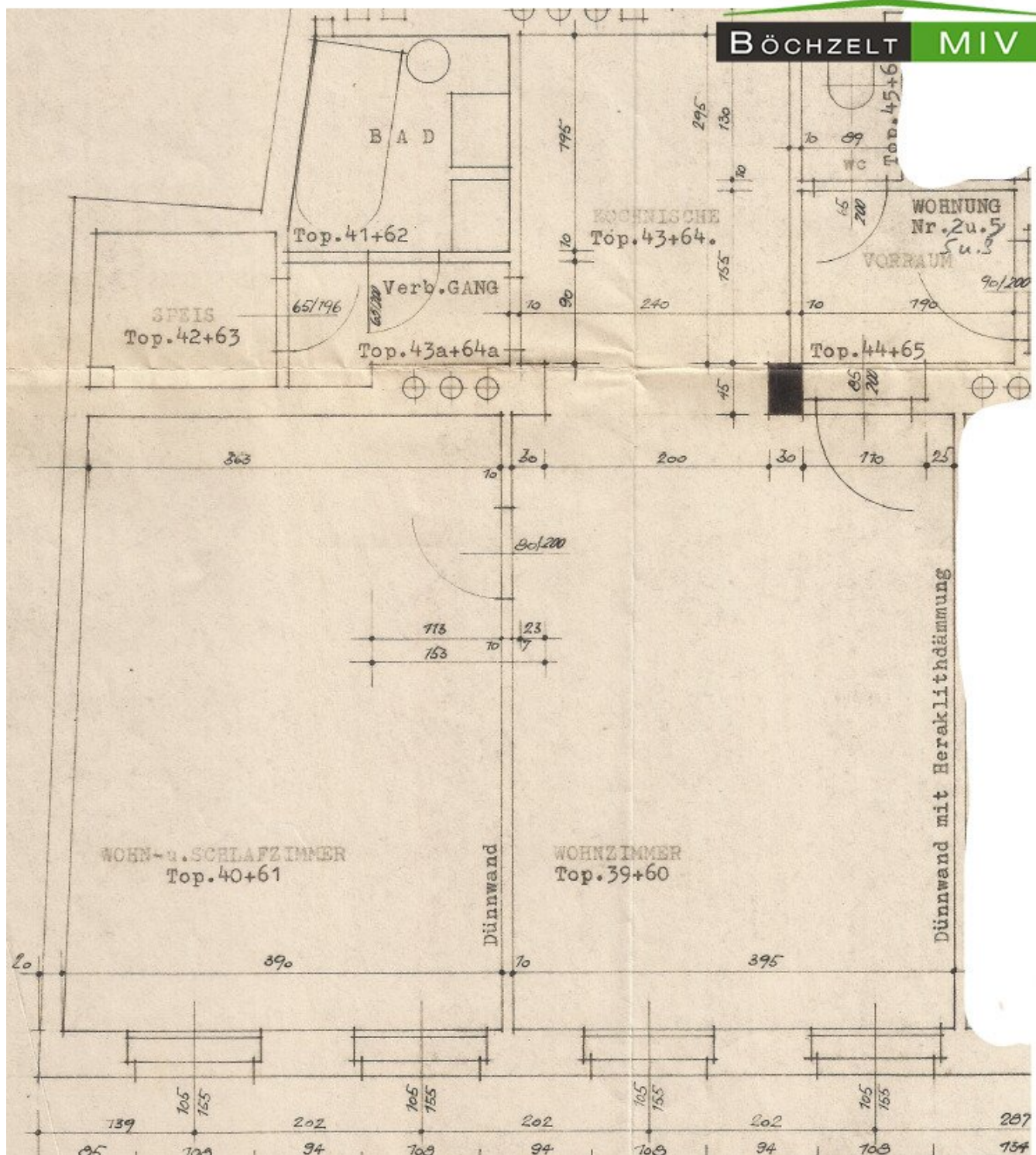
The floor plan shows a building with the following rooms and dimensions:

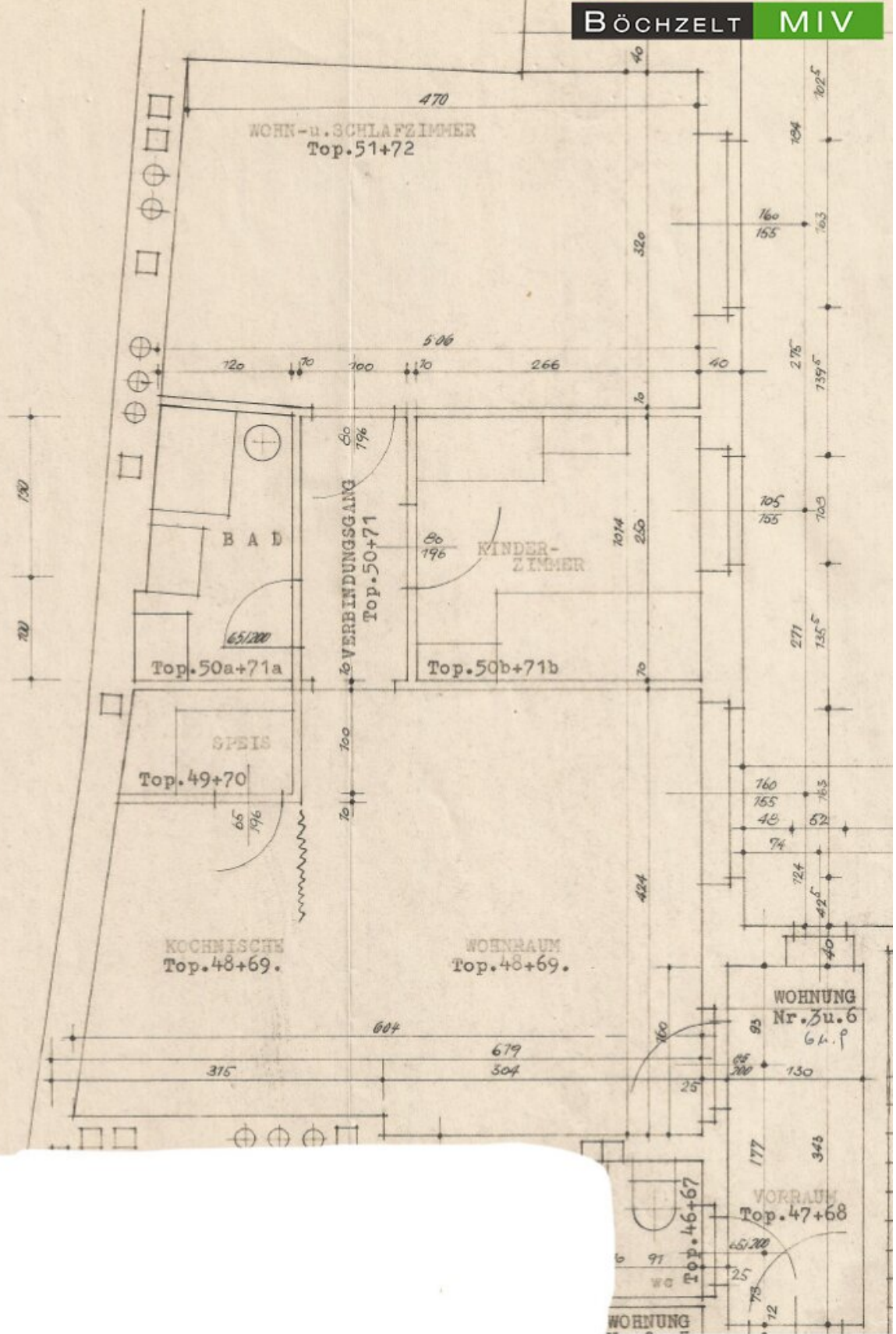
- Büro 1:** KLEBE PARKETT, F: 12,5 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM
- Büro 2:** KLEBE PARKETT, F: 19,76 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM
- Büro 3:** KLEBE PARKETT, F: 6,08 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM
- Flur:** TERAZZO, F: 5,3 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM
- WC:** F: 1,25 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM, FLESEN
- Wc Vorraum:** F: 1,64 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM, FLESEN
- Lager 1:** BETON, F: 46,7 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM
- Lager 2:** BETON, F: 24,51 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM
- Verkaufsraum:** TERAZZO, F: 36,95 M<sup>2</sup>, RH: 300 CM
- Flur:** FLESEN, F: 26,16 M<sup>2</sup>, RH: 299 CM
- Gang:** ASPHALT, F: 26,16 M<sup>2</sup>, RH: 340 CM

Other features include a staircase, a light fixture (LICHTKUPPEL), and various dimensions for walls, doors, and furniture.

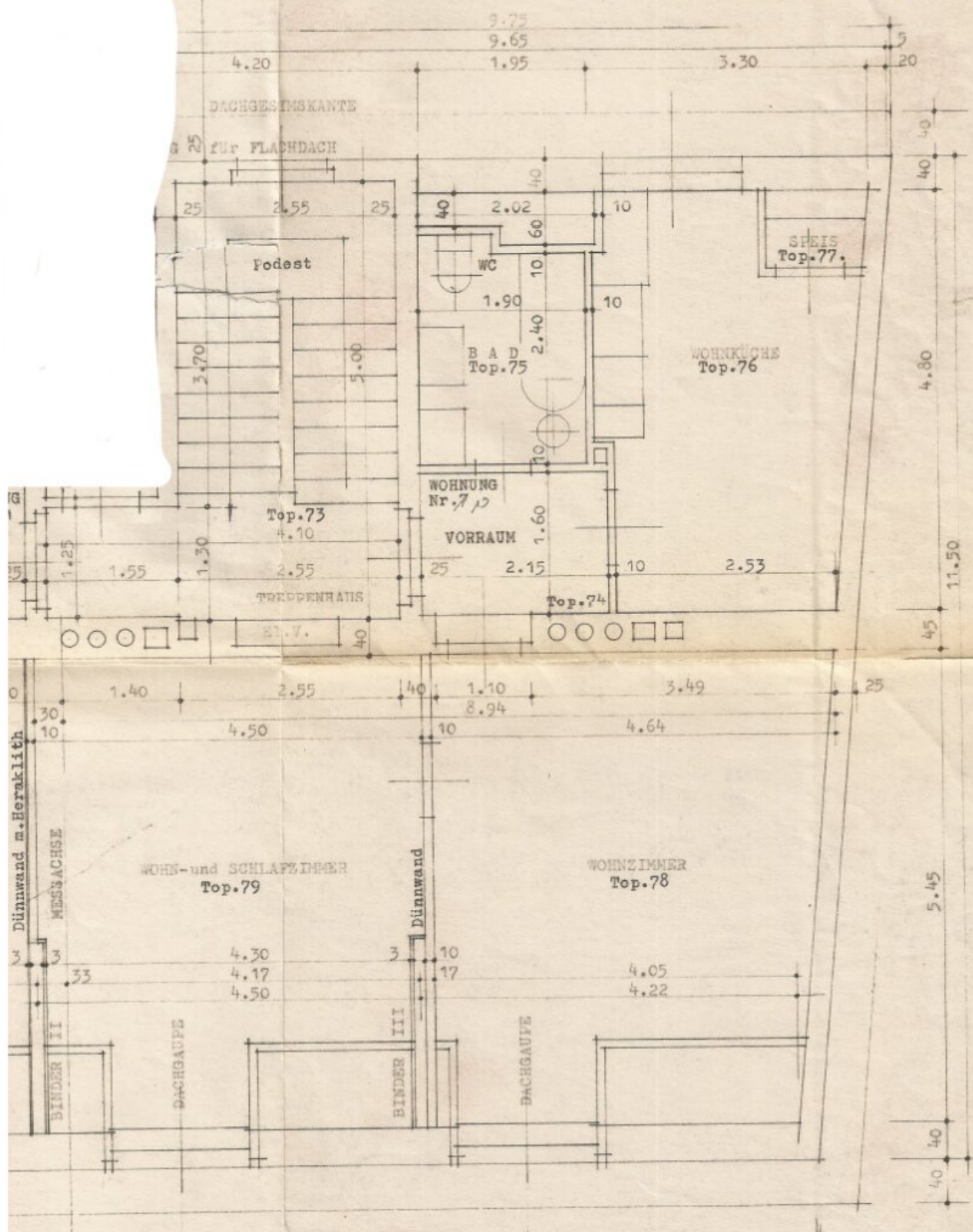


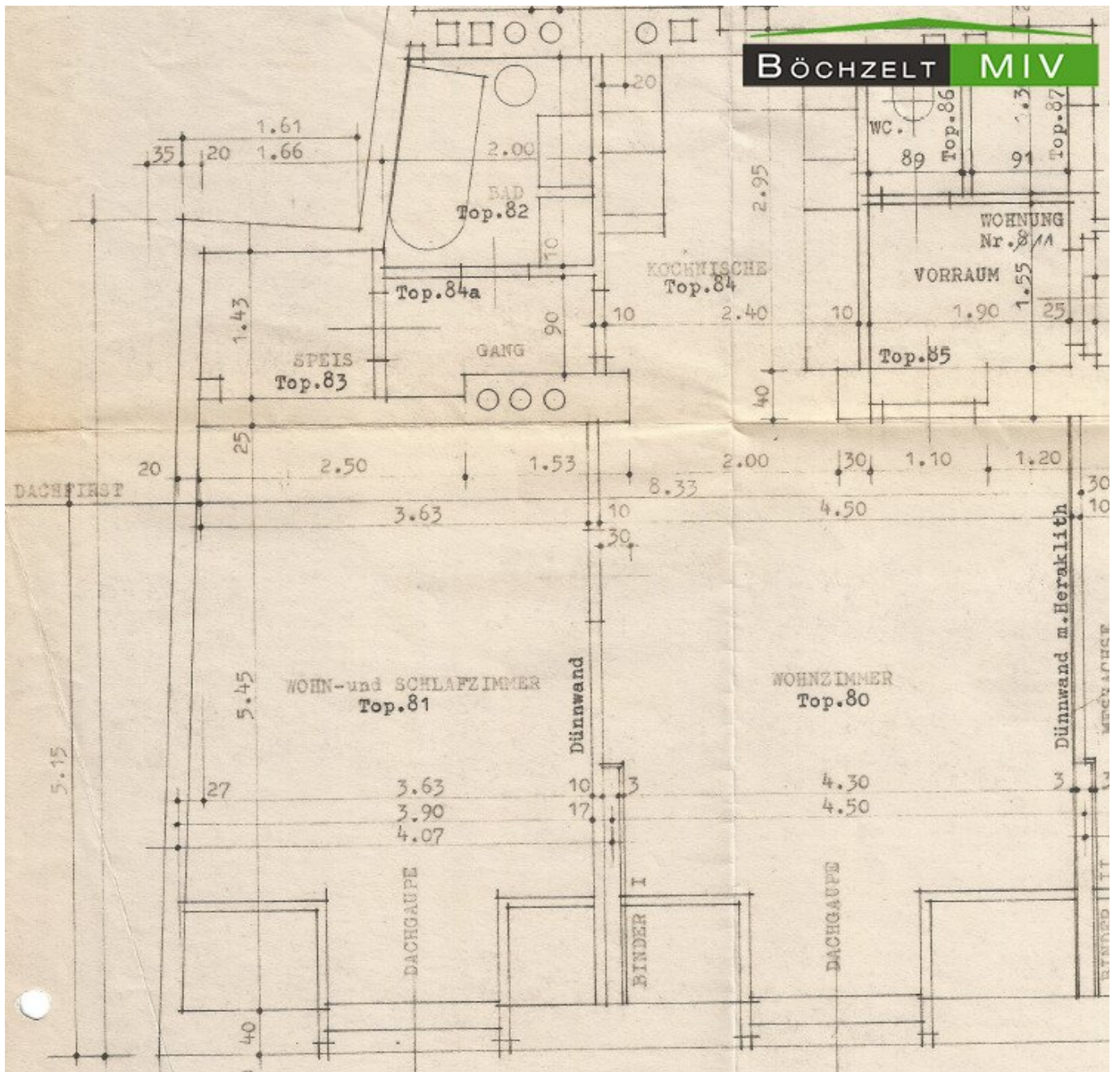




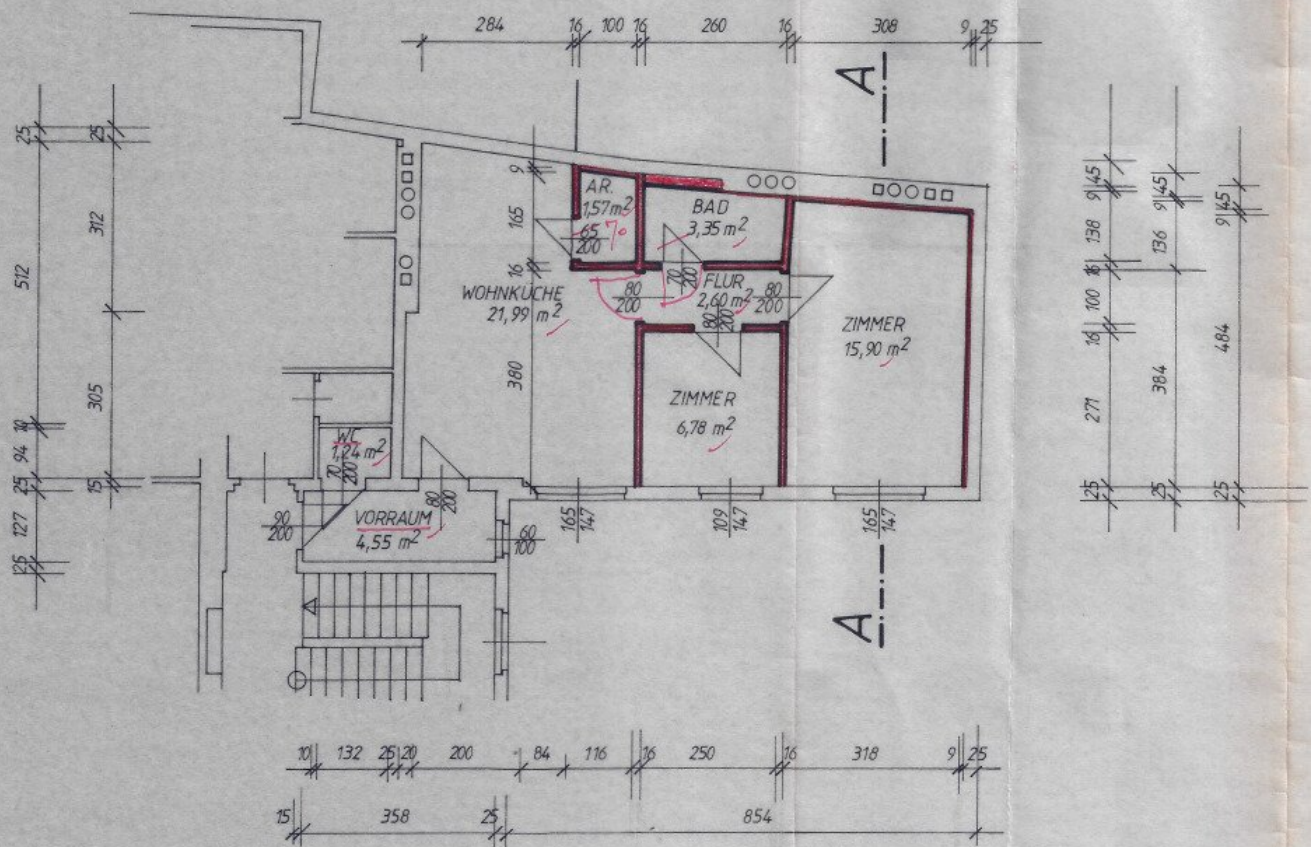








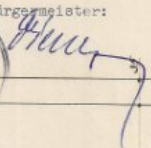




WOHNNUTZFLÄCHE 57,98 m<sup>2</sup>

## Kellergeochosgrundriß M. 1/50

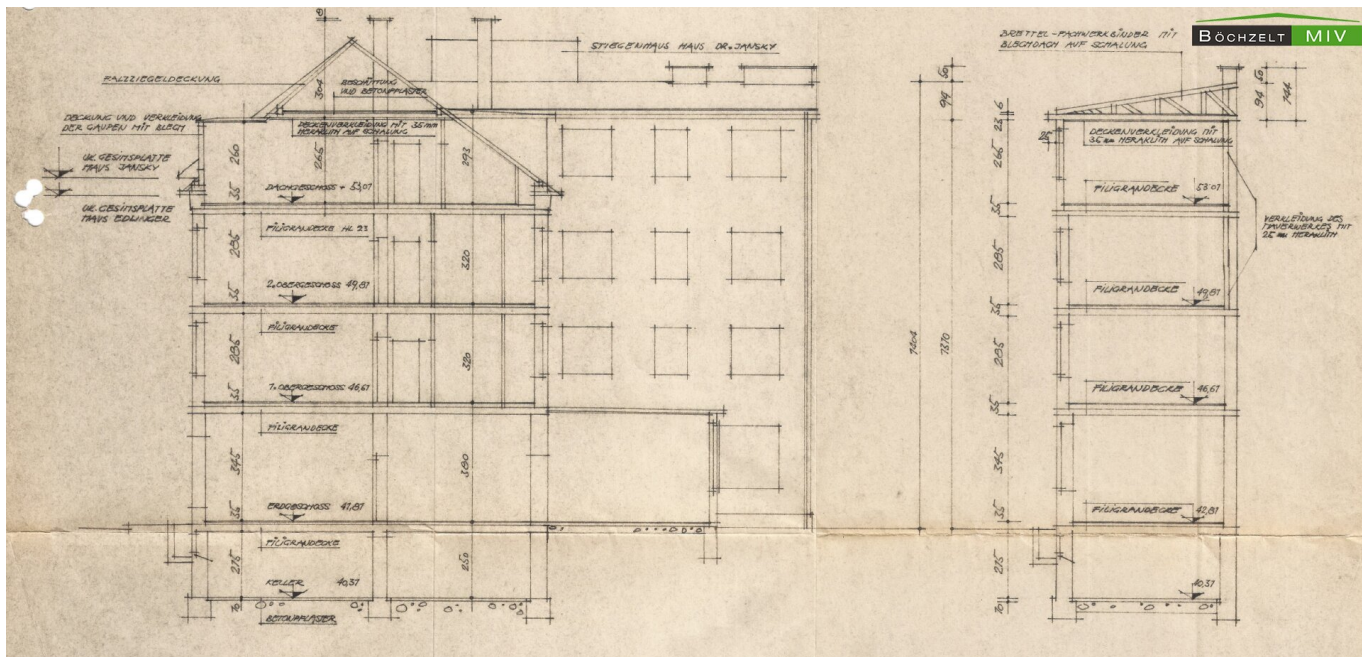
Der Bürgermeister:

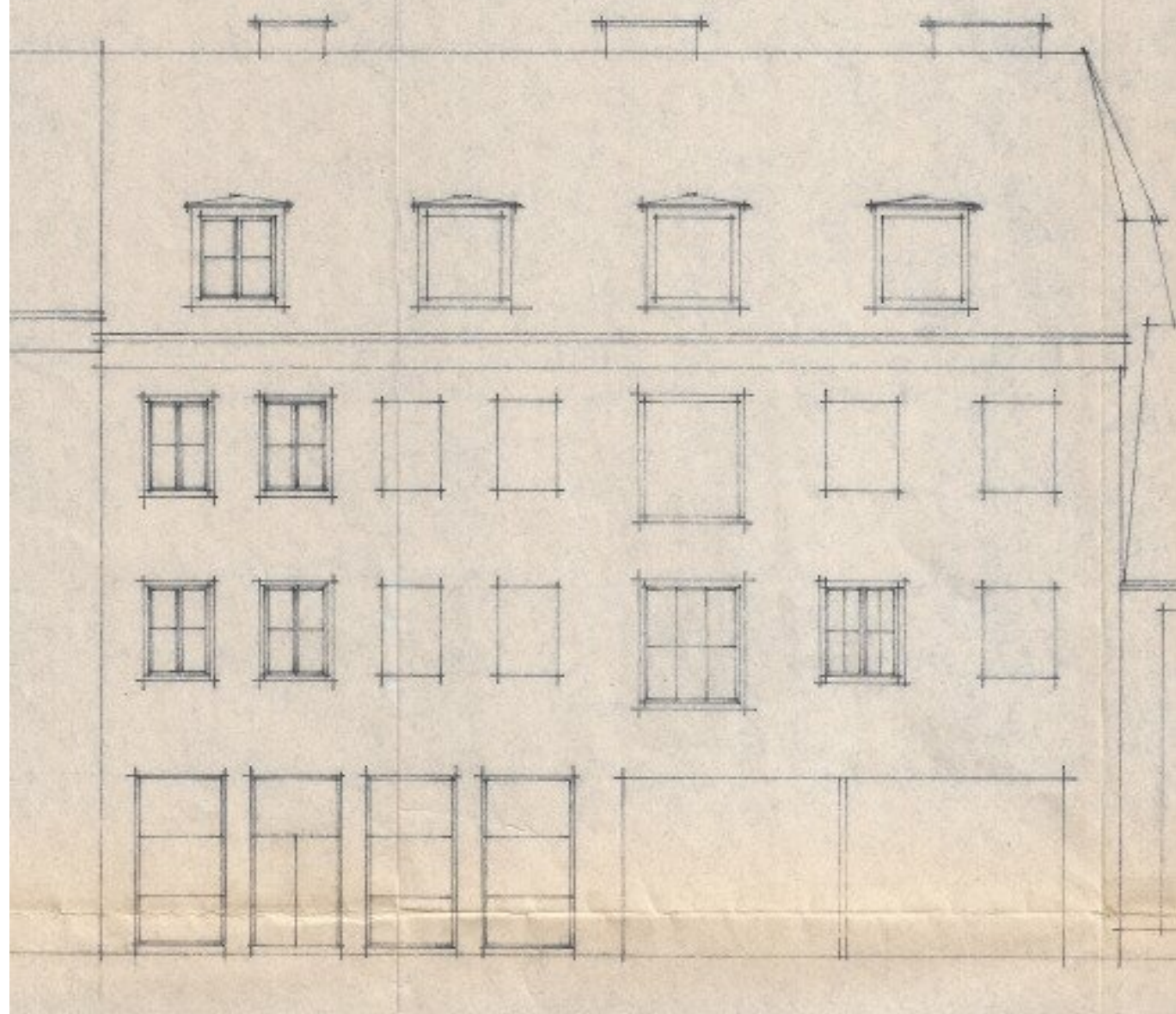


Fundamente des erdgeschossigen Geschäftstraktes  
Ausser Fondshilfe!

Anreiner  
Stadtgem.











## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 75

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2277/2015  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
27 GST-Fläche 465  
Bauf.(10) 386  
Gärten(10) 79 Kirchengasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 4243/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins  
Gst 27

3 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/2

GEB: ADR:

c 2036/2009 Übergabsvertrag 2009-12-01 Eigentumsrecht

d gelöscht

3 ANTEIL: 1/4

GEB: ADR:

a 3/2010 Übergabsvertrag 2009-12-18 Eigentumsrecht

b 798/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

4 ANTEIL: 1/4

GEB: ADR:

a 3/2010 Übergabsvertrag 2009-12-18 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 3111/1885 1214/1931

DIENSTBARKEIT Benützung des Kellers unter dem Hause

Kirchengasse 41 für EZ 79 80 878

2 a 1033/1954 Gesuch um Fondshilfe gem § 15 WWG

4 a 1138/1960 2036/2009

BESTANDRECHT bis 2034-12-31 gem Par 5 Kaufvertrag

1959-04-21, Nachtrag 2009-11-04 für

Polding Doris Mag., geb. 1972-02-21

9 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.

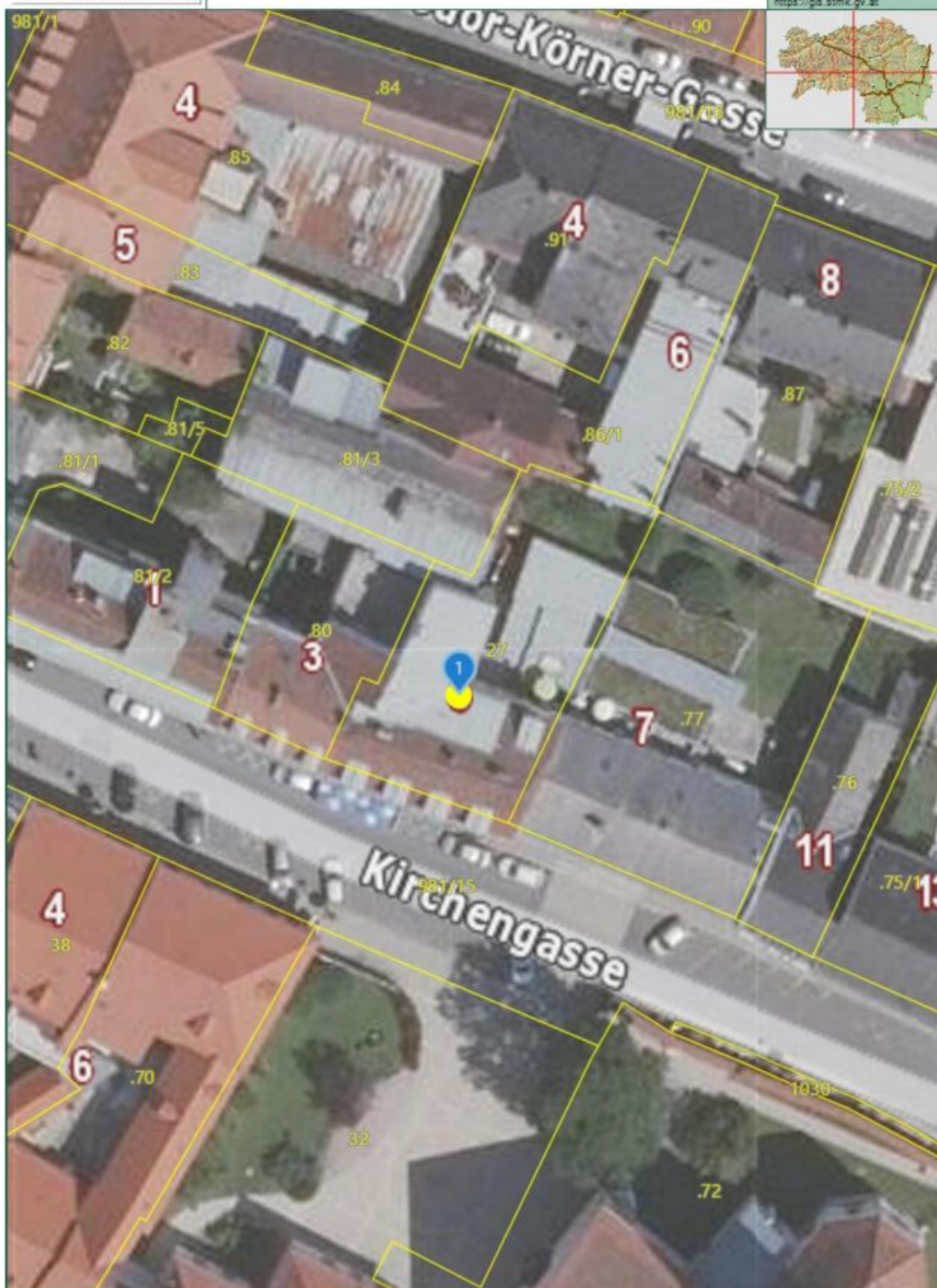
\*\*\*\*\*



Das Land  
Steiermark

## Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



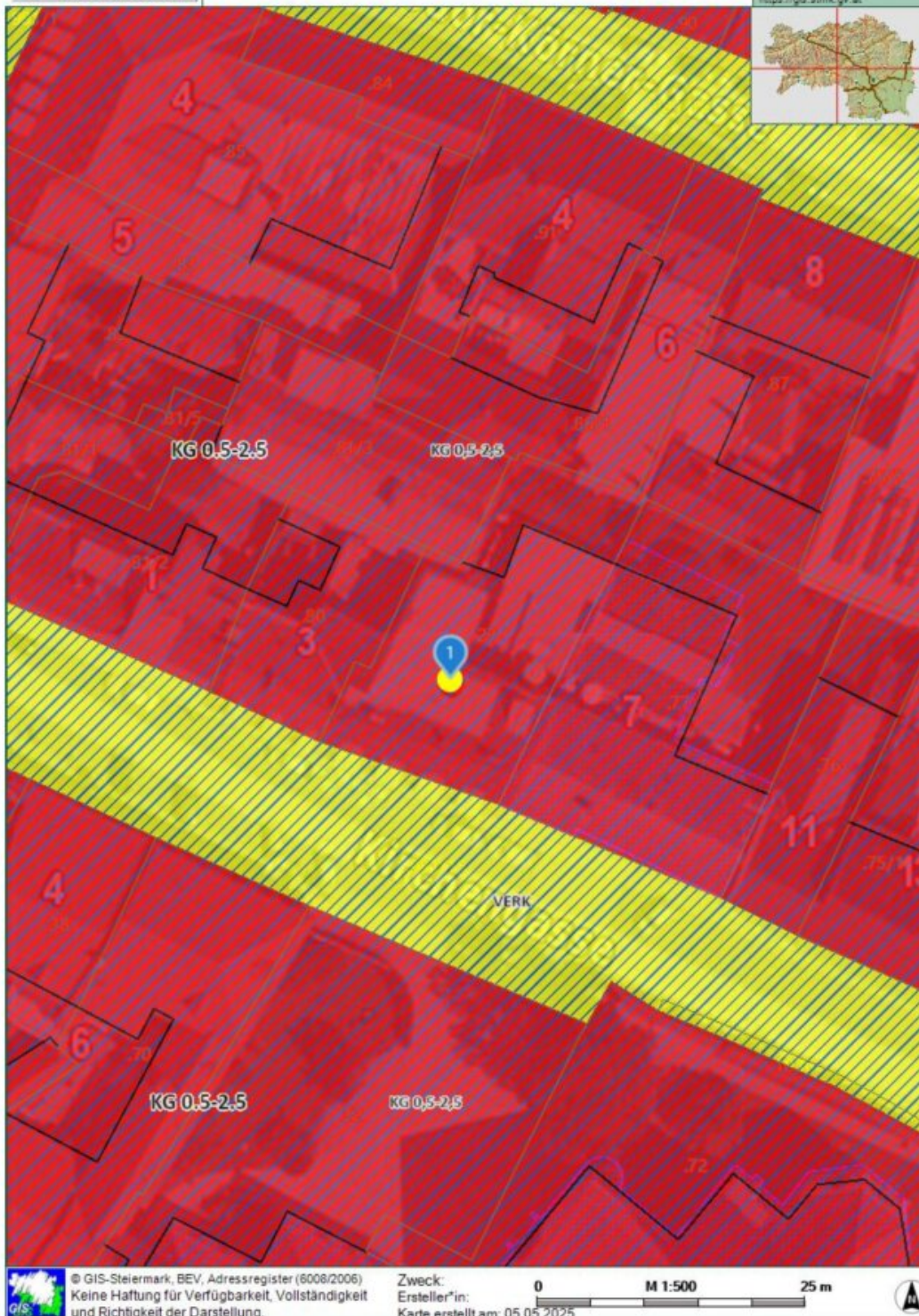
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 05.05.2025

0 M 1:500 25 m







© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 05.05.2025

0 M 1:500 25 m



## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011



**BEZEICHNUNG** Kirchengasse 5WE (nach OIB-RL6\_ Ausgabe 2023)

**Gebäude(-teil)** Kirchengasse 5 WE

**Baujahr** 1960

**Nutzungsprofil** Mehrfamilienhaus

**Letzte Veränderung**

**Straße** Kirchengasse 5 WE

**Katastralgemeinde** Knittelfeld

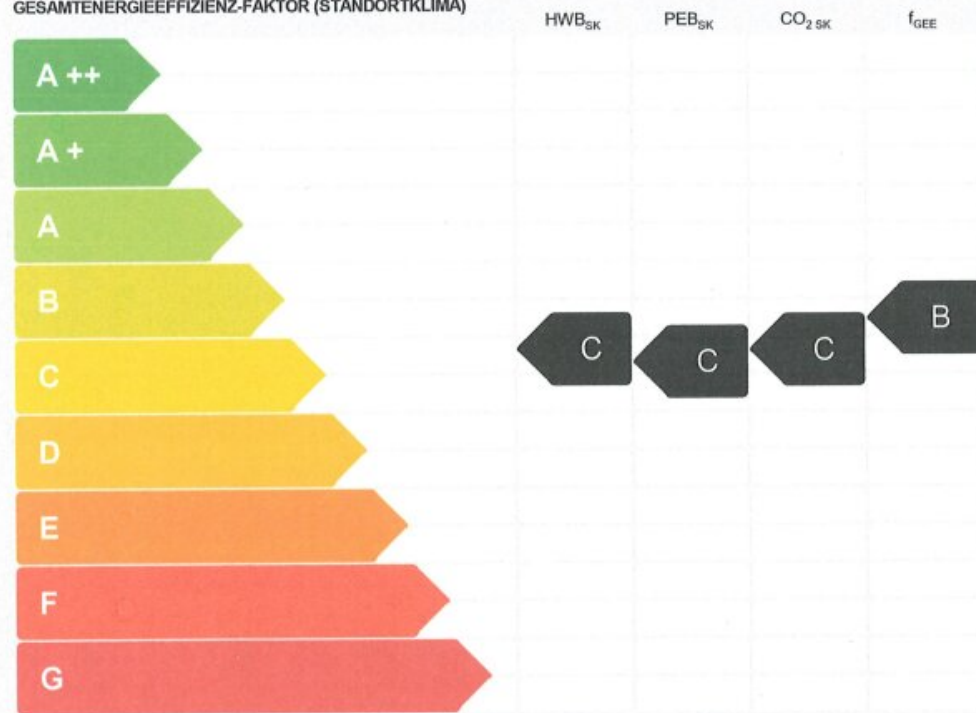
**PLZ/Ort** 8720 Knittelfeld

**KG-Nr.** 65116

**Grundstücksnr.** 27

**Seehöhe** 645 m

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND  
GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwasserswärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHWB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrom berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorkeiten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiefaktor und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)



## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	660,8 m²	Klimaregion	Region ZA	mittlerer U-Wert	0,62 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	528,7 m²	Heiztage	269 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.104,0 m³	Heizgradtage	4215 K-d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	603,6 m²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit(A/V)	0,29 m <sup>-1</sup>	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	33,68
charakteristische Länge	3,49 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Heizwärmebedarf (nach EN 12831)	Strombedarf (nach EN 12831)	Strombedarf (nach EN 12831)	Anforderung	
HWB	46,7 kWh/m²a	38.694 kWh/a	58,6 kWh/m²a	42,9 kWh/m²a	nicht erfüllt
WWWB		8.442 kWh/a	12,8 kWh/m²a		
HTEB <sub>RH</sub>		3.759 kWh/a	5,7 kWh/m²a		
HTEB <sub>WW</sub>		1.298 kWh/a	2,0 kWh/m²a		
HTEB		5.342 kWh/a	8,1 kWh/m²a		
HEB		52.478 kWh/a	79,4 kWh/m²a		
HHSB		10.854 kWh/a	16,4 kWh/m²a		
EEB		63.333 kWh/a	95,8 kWh/m²a	100,1 kWh/m²a	erfüllt
PEB		119.232 kWh/a	180,4 kWh/m²a		
PEB <sub>n,em</sub>		103.476 kWh/a	156,6 kWh/m²a		
PEB <sub>em</sub>		15.757 kWh/a	23,8 kWh/m²a		
CO <sub>2</sub>		21.061 kg/a	31,9 kg/m²a		
f <sub>GEE</sub>	0,96		0,97		

## ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

Ausstellungsdatum

10.09.2024

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

09.09.2034

*Heizprofi*  
**WALNER**  
Heizprofi Walner GmbH  
Hauptstraße 26, 8734 Lebringtal  
www.heizprofishop.at  
Tel: 03512/ 85401 Mob: 0864/ 428 23 22  
Info@heizprofishop.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.etu.at

## Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG Kirchengasse Gesch 5 (nach OIB-RL6\_Ausgabe 2023)

Gebäude(-teil) Kirchengasse 5

Baujahr 1960

Nutzungsprofil Verkaufsstätten

Letzte Veränderung

Straße Kirchengasse 5

Katastralgemeinde Knittelfeld

PLZ/Ort 8720 Knittelfeld

KG-Nr. 65116

Grundstücksnr. 27

Seehöhe 645 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND  
GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB <sub>SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> SK	f <sub>GEE</sub>
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

**KB:** Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**BSB:** Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrom berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiefaktor und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

\*Gebäudeprofil Duo® Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)



## Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**oib**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 8  
Ausgabe: Oktober 2011



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	319,8 m²	Klimaregion	Region ZA	mittlerer U-Wert	0,94 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	255,8 m²	Heiztage	365 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.215,0 m³	Heizgradtage	4215 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	603,6 m²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit(A/V)	0,50 m <sup>-1</sup>	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	70,12
charakteristische Länge	2,01 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima Zonenklima	spezifisch	Anforderung	
HWB*	38,7 kWh/m²a	59.504 kWh/a	186,1 kWh/m²a	19,1 kWh/m²a	nicht erfüllt
HWB		68.171 kWh/a	213,2 kWh/m²a		
WWWB		1.774 kWh/a	5,5 kWh/m²a		
KB*	0,0 kWh/m²a	0 kWh/a	0,0 kWh/m²a	2,0 kWh/m²a	erfüllt
KB		0 kWh/a	0,0 kWh/m²a		
BefEB					
HTEB <sub>RS</sub>		2.219 kWh/a	6,9 kWh/m²a		
HTEB <sub>WW</sub>		432 kWh/a	1,4 kWh/m²a		
HTEB		3.081 kWh/a	9,6 kWh/m²a		
KTEB					
HEB		73.026 kWh/a	228,4 kWh/m²a		
KEB					
BelEB		2.869 kWh/a	9,0 kWh/m²a		
BSB		7.878 kWh/a	24,6 kWh/m²a		
EEB		83.773 kWh/a	262,0 kWh/m²a	200,3 kWh/m²a	nicht erfüllt
PEB		142.056 kWh/a	444,3 kWh/m²a		
PEB <sub>n,erm</sub>		125.912 kWh/a	393,8 kWh/m²a		
PEB <sub>erm</sub>		16.145 kWh/a	50,5 kWh/m²a		
CO <sub>2</sub>		26.064 kg/a	81,5 kg/m²a		
f <sub>GEE</sub>	1,40		1,69		

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	11.09.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	10.09.2034		

**Heizprofi  
WAJNER**

Heizprofi Wajner GmbH  
Hauptstraße 26, 6734 Lobmingtal

www.heizprofi-shop.at

Tel: 03512 85401 Mob: 0664 428 27 22

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

\*Gebäudeprofi Duo® Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.etu.at

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus im Zentrum Knittelfelds**. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** befinden sich **zwei Geschäftsräumlichkeiten** mit ca. 125 und 137 m<sup>2</sup>, in den Obergeschossen befinden sich **neun Wohnungen zwischen 57 und 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**. **Sämtliche Bestandseinheiten** sind derzeit **vermietet**.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als **gut und gepflegt** zu bezeichnen. Die Liegenschaft wurde **1960 wiederaufgebaut** und **ca. 1995 umfassend mit Landesförderung saniert**. Im Jahr **2024** wurden **sämtliche Fenster** des Objektes auf **3-fach-verglaste Kunststofffenster** samt **mechanischen Rollläden** getauscht, sowie **3 Wohnungen saniert**. Wohnung 4 wurde mit neuen Böden, neuer Malerei, neuer Elektroverteiler und einer neuen Küche ausgestattet. Wohnung 8 wurde ebenfalls mit einer neuen Küche, Adaptierung des Elektroverters, neuen Böden und einem frischen Anstrich versehen. Wohnung 9 wurde durchgreifend saniert (neue Böden, neues Bad, neues WC, neue Elektrik Malerei, neue Einbauküche). **2022** wurde die **Lüftungsanlage** und der Elektroverteiler im **Geschäftslokal 1 erneuert**. Der Mieter des **Geschäftslokals 1** hat in den vergangenen Monaten **umfassende Investitionen** in das **optische Erscheinungsbild** seines Gastronomiebetriebes auf seine Kosten vorgenommen. Die **Bestandseinheiten** wurden **laufend** je nach Erfordernis **modernisiert und instandgehalten**. Die Liegenschaft wird mit **Fernwärme** beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels **E-Boiler**.

Derzeit sind alle Bestandseinheiten der Liegenschaft vermietet. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **3.954,41 EUR**, damit **47.452,92 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr**. Der **Großteil der Mietverhältnisse** wurde **befristet** abgeschlossen, es bestehen 4 unbefristete Mietverhältnisse (drei Wohnungen und ein Geschäftslokal).

Die Liegenschaft wird zum Kauf im **Alleineigentum** angeboten, eine Parifizierung wurde nicht vorgenommen. Ein Abverkauf von einzelnen Bestandeinheiten wäre für den Erwerber ebenso interessant, wie die weitere Vermietung im Bestand. Das Objekt befindet sich im Vollarwendungsbereich des MRG.

### Eckdaten:

- **Alleineigentum**
- **laufende Modernisierung** und Instandhaltung der Liegenschaft



- **3.954,41 EUR** Nettohauptmietzins pro Monat
- **neue 3-fach-verglaste Fenster** samt **Rollläden**
- **3 Wohnugen saniert inkl. neue Küchen**
- **ca. 6,17 % Nettorendite**
- **Kaufpreis 769.000 EUR** zzgl. USt. (steuerliche Überrechnung ohne Vorfinanzierung der USt. möglich)

*Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at) für nähere Informationen. Gerne organisieren wir weiter die Verwaltung für diese Liegenschaft, sodass Ihnen kein Verwaltungsaufwand rund um die Mietverhältnisse entsteht.*

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 <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap