

## **Zinshaus mit Entwicklungspotential**



**Objektnummer: 961/35730**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8862 Stadl an der Mur            |
| Nutzfläche:                   | 779,16 m <sup>2</sup>            |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 74,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,20                           |
| Kaufpreis:                    | 495.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

17.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Petzl

s REAL - Murau  
Schillerplatz 4 - 6  
8850 Murau

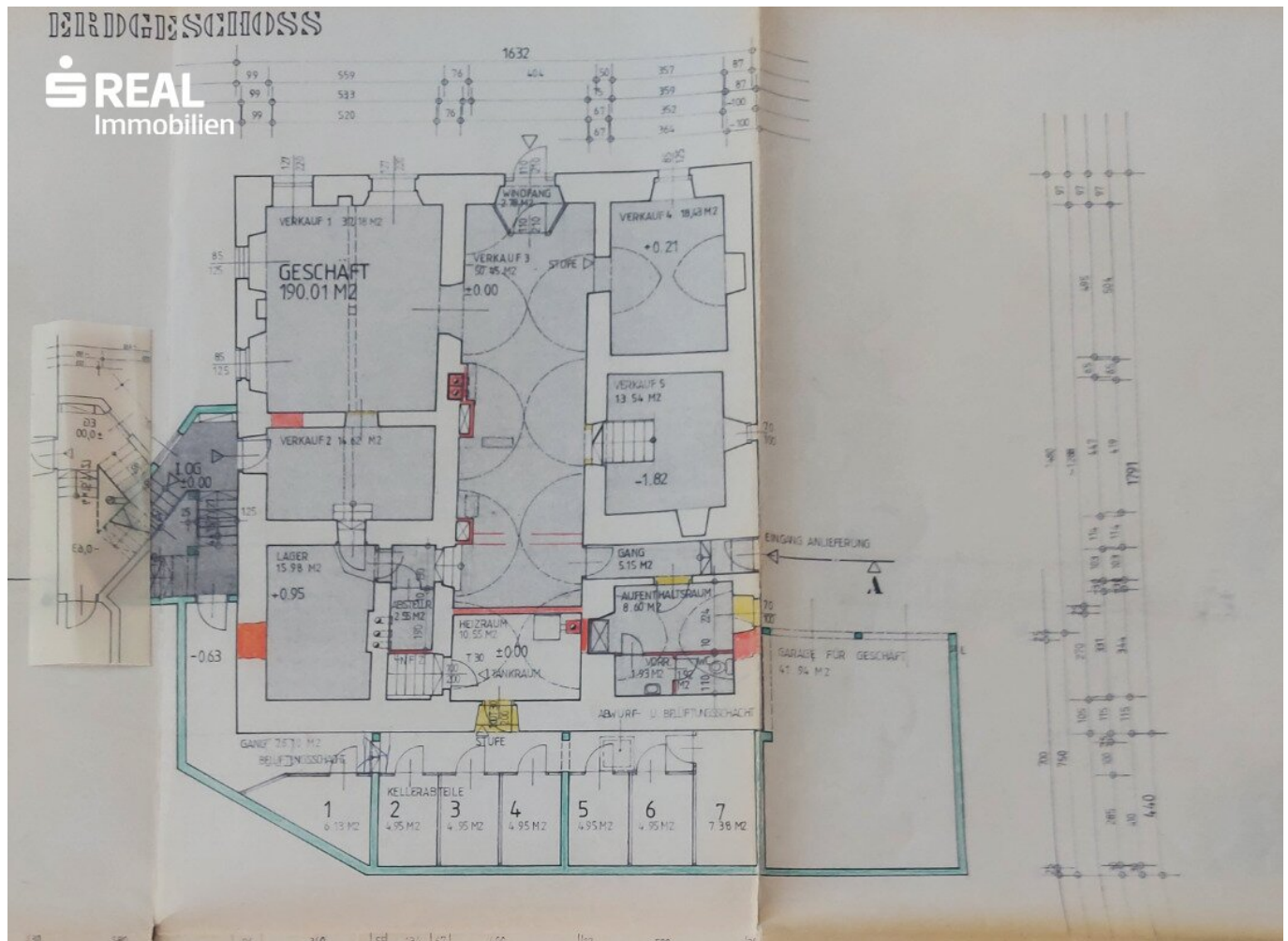
T +43 5 0100 - 26435  
H +43 664 8388995

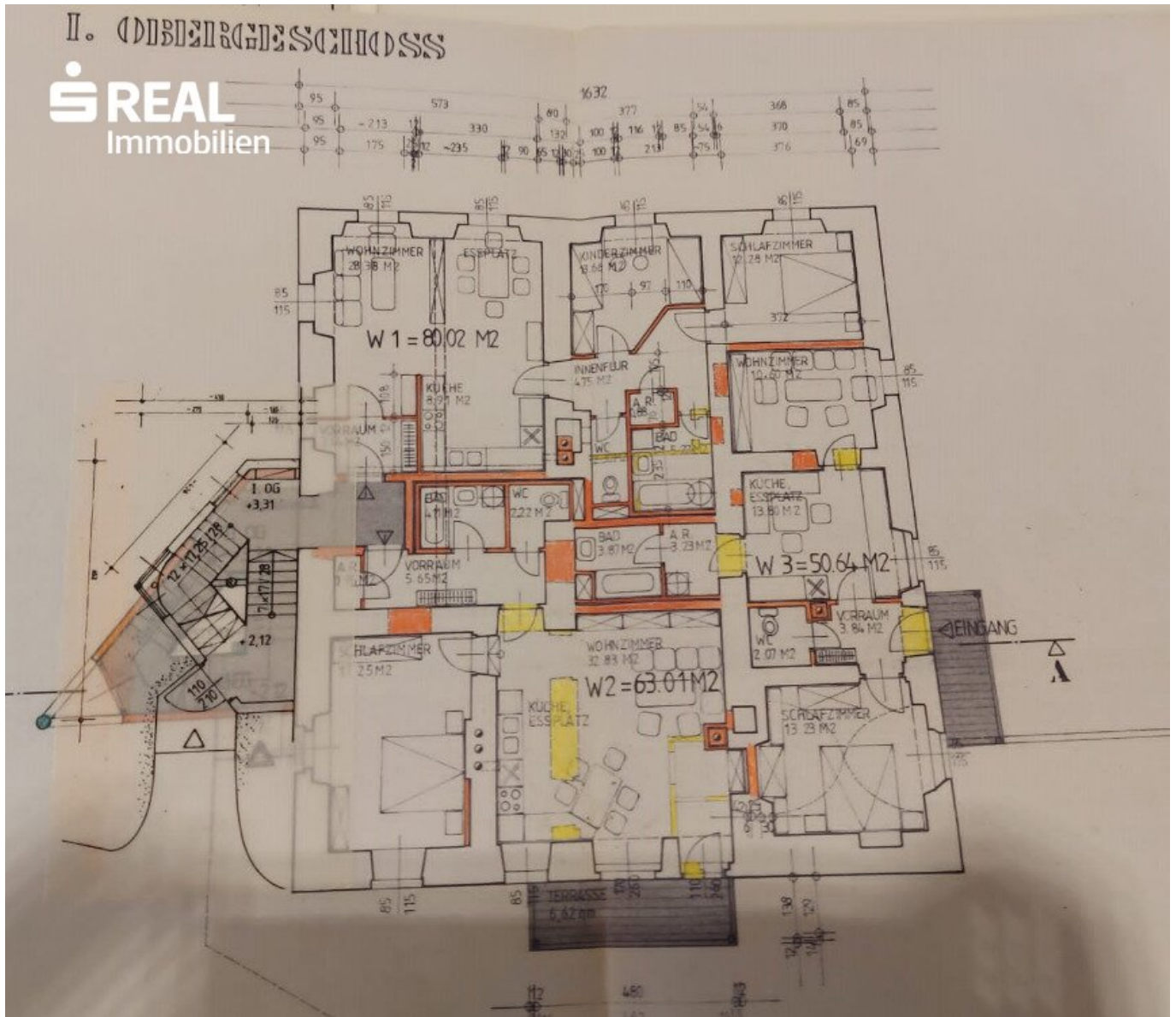
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

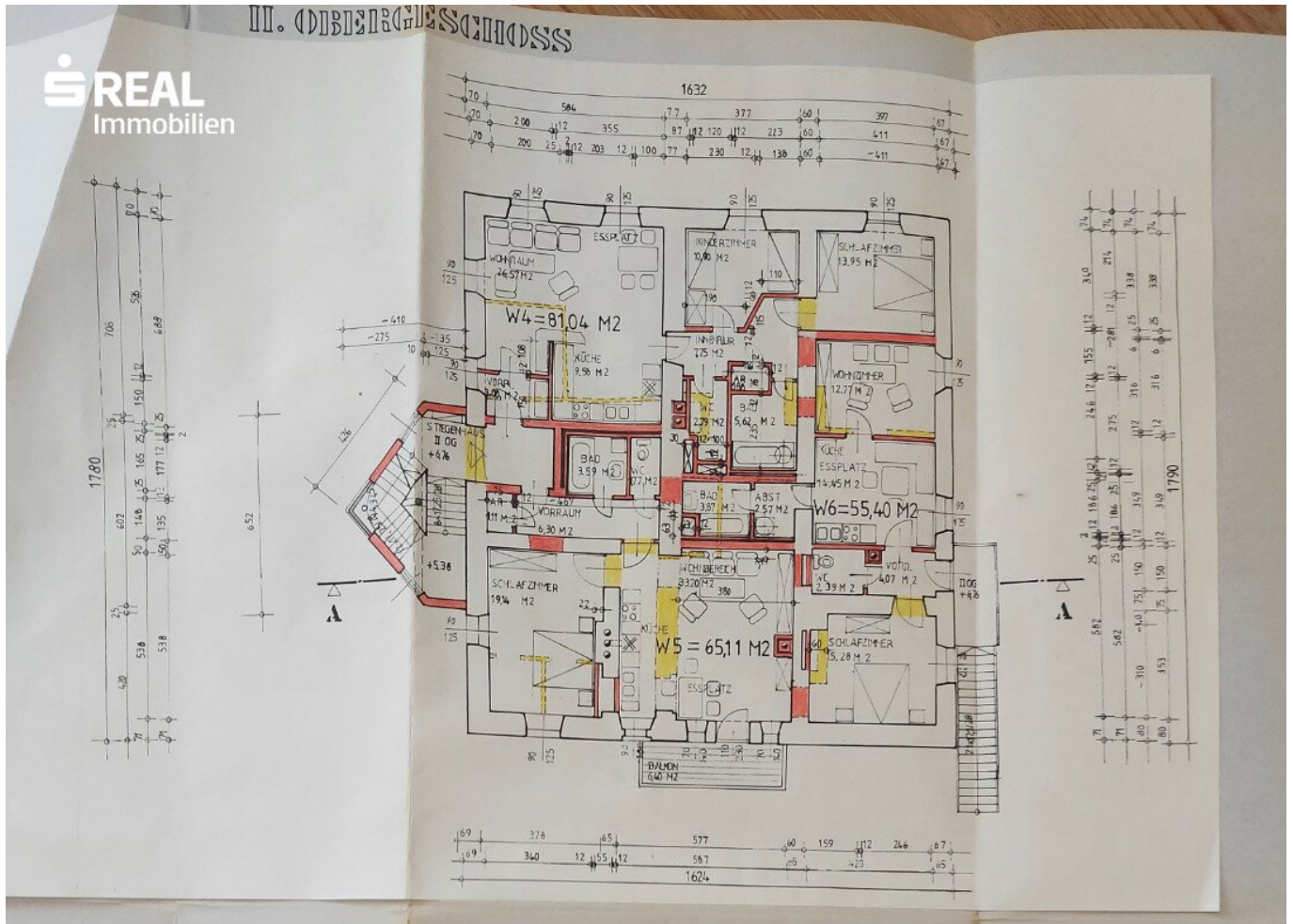


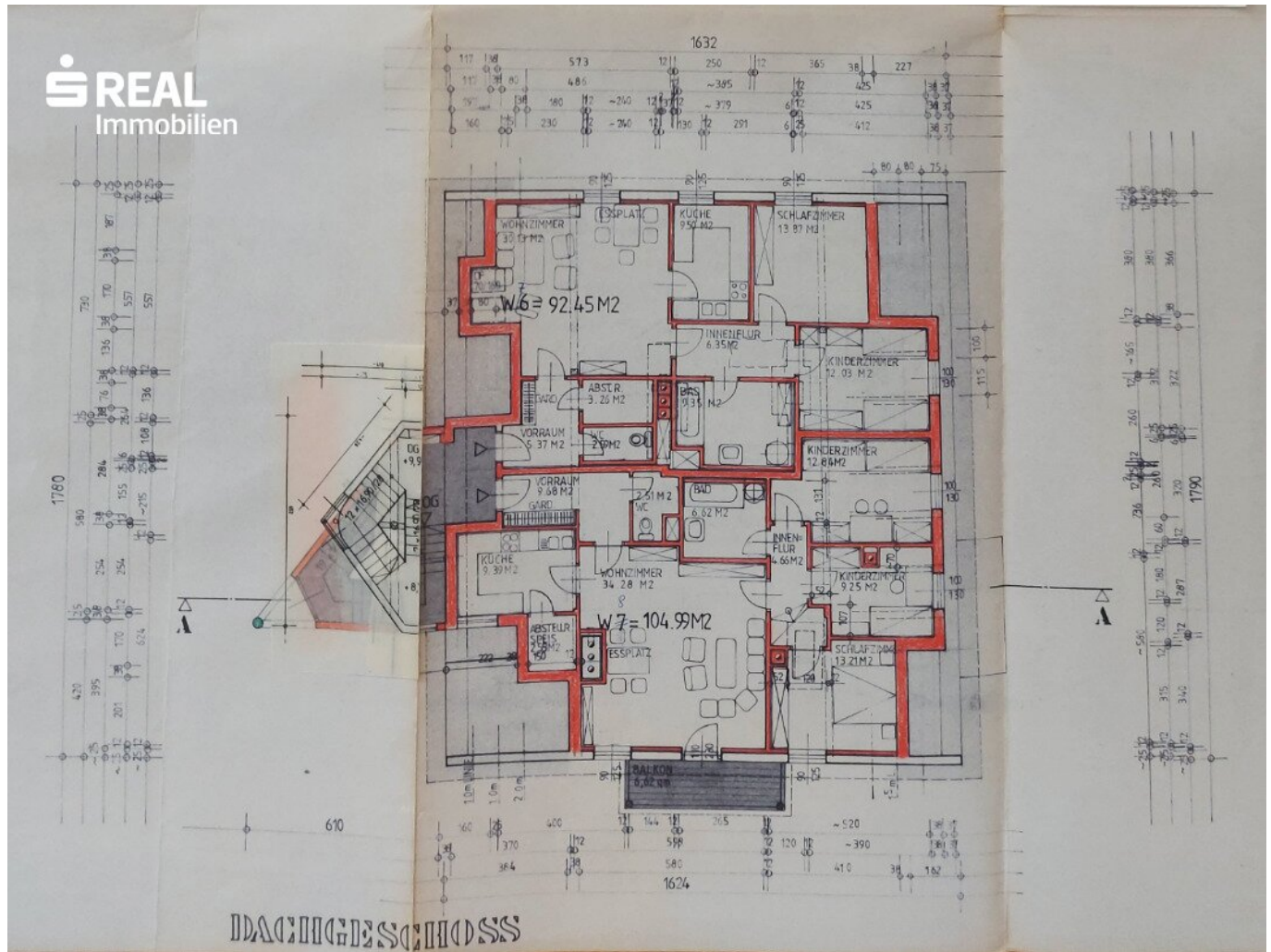














## Objektbeschreibung

**961/35730**

Diese Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage Stadl an der Mur. Mit wenigen Schritten ist man mitten im Ortskern.

Sehr positiv ist auch die unmittelbare Nähe zur B97-Murauer Straße und dem örtlichen Bahnhof. So bietet sich eine sehr gute mobile Anbindung an die Straße und gleichzeitig den öffentlichen Verkehr.

Der Standort befindet auch eine attraktive Lage für Winterbegeisterte, da man hier zwischen den beiden top Skigebieten Kreischberg und Turrach liegt. Ebenso sind weitere Skigebiet im Lungau bis hin zu Bad Kleinkirchheim im weiteren Umkreis gelegen. Andererseits bietet die Region Murau im Sommer ein herrliches Umfeld mit gemäßigten Klima-Verhältnissen, reiner Luft und glasklarem Alpenwasser.

### Das Zinshaus

Dieses laufend instand gehaltene und teilweise renovierungsbedürftige Zinshaus verfügt über 8 Wohnungen und eine große Gewerbeeinheit. Zudem sind mit einer asphaltierten Parkfläche und 10 Garagen ausreichend Parkgelegenheiten gegeben.

Die Kellerabteile, die Garagen und das Stiegenhaus wurden nachträglich gebaut bzw. angebaut.

Die Liegenschaft ist an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen. Die Einheiten des Zinshauses verfügen über separate Zähler und können daher individuell und verbrauchsgemäß abgerechnet werden.

Die Wohnungen des Zinshauses waren bis vor kurzem noch komplett vermietet. Aktuell ist eine Wohnung frei und weitere 2 Wohnungen werden im Herbst noch frei. Die übrigen Wohnungen sind derzeit unbefristet vermietet.

Die Rendite bei voller Vermietung ohne Geschäftseinheit beträgt bereits rund 6%! ...und hier besteht sogar noch einiges an Potential die derzeitige Rendite noch zu steigern!

Die Lage in Stadl an der Mur bietet auch die Möglichkeit der Vermietung an Feriengäste, für saisonales Personal, Motorradfahrer und Durchreisende. Im weiteren besteht die Möglichkeit

Wohnungseigentum zu begründen und einzelne Einheiten abzuverkaufen. Sehr positiv ist hier die Flexibilität in Punkto Haupt- und Zweitwohnsitz!

#### Freiflächen / Garagen

Der asphaltierte Abstellbereich bietet eine Parkgelegenheit für ca. 10 Autos. Jede der 8 Wohnungen verfügt über eine eigene Garage. Zudem sind 2 Garagen mit Sektionaltoren östlich an das Haus angebaut.

#### Kellerabteile

Die unterirdischen Kellerabteile sind südlich an das Zinshaus angebaut und werden über das Stiegenhaus begangen.

#### Erdgeschoss

Hier befindet sich eine geräumige Betriebseinheit, welche mit Sanitärbereichen ausgestattet ist. Ebenso sind 2 Kellerräume zugehörig. Da der Zugang nördlich erfolgt ist der gewerbliche Teil vom beruhigten Wohnbereich abgewandt.

#### 1. Obergeschoss

##### 3 Wohneinheiten

50,64m<sup>2</sup> Zwei-Zimmer-Wohnung ebenerdig begehbar

63,01m<sup>2</sup> Zwei-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

80,02m<sup>2</sup> Drei-Zimmer-Wohnung

#### 2. Obergeschoss

##### 3 Wohneinheiten

55,40m<sup>2</sup> Zwei-Zimmer-Wohnung mit eigenem Zugang

65,11m<sup>2</sup> Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

81,04m<sup>2</sup> Drei-Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss

92,45m<sup>2</sup> Drei-Zimmer-Wohnung

104,99m<sup>2</sup> Vier-Zimmer-Wohnung

**Eine Zinshaus das sich sogar noch weiter entwickeln lässt!**

**Kaufpreis: € 495.000,-**

**Erfolgshonorar:** 3% zzgl. 20% MwSt.

**Auskünfte:** **sREAL wohn<sup>2</sup> Center Oberes Murtal - Murau**

8850 Murau, Schillerplatz 4 - 6

**Herr Stefan Petzl**

Immobilienfachberater

**Büro: 05 0100 - 26435**

**Mobil: 05 0100 6 - 26435**

**Fax: 05 0100 9 - 26435**

E-Mail: [stefan.petzl@sreal.at](mailto:stefan.petzl@sreal.at)

Internet: [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**



Mitglied des  
immobilienring.at

**Gesundheit**

Arzt <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.