

**+++Mürztal - Interessantes Anlegerobjekt mit sicherer  
Rendite von rund 5%+++**



**Objektnummer: 1936/59**

**Eine Immobilie von MKI Moser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8663 Sankt Barbara im Mürztal |
| <b>Baujahr:</b>          | 1955                          |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                          |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 75,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Keller:</b>           | 12,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 170.000,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



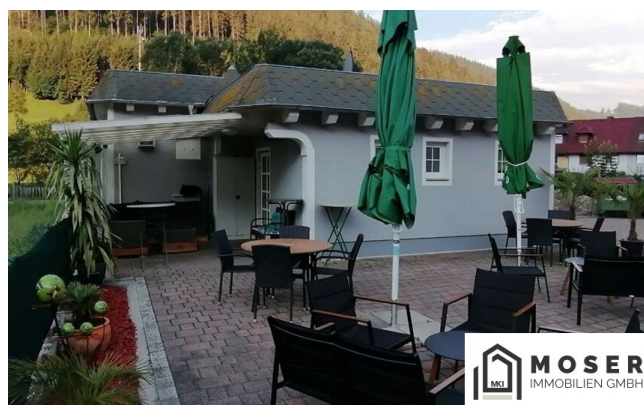
**Mag.(FH) Kurt Moser**

MKI Moser Immobilien GmbH  
Bundesstraße 13b/4  
8850 Murau

T +43 664 750 238 40

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









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

Zweck: Verkauf  
Ersteller\*in: Mag. (FH) Kurt Moser  
Karte erstellt am: 26.02.2026

0 M 1:1.000 50 m





Das Land  
Steiermark

## Digitaler Atlas Steiermark Hochwasser-Überflutungsbereiche

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: Verkauf  
Ersteller\*in: Mag. (FH) Kurt Moser  
Karte erstellt am: 26.02.2026

0 M 1:2.000 100 m



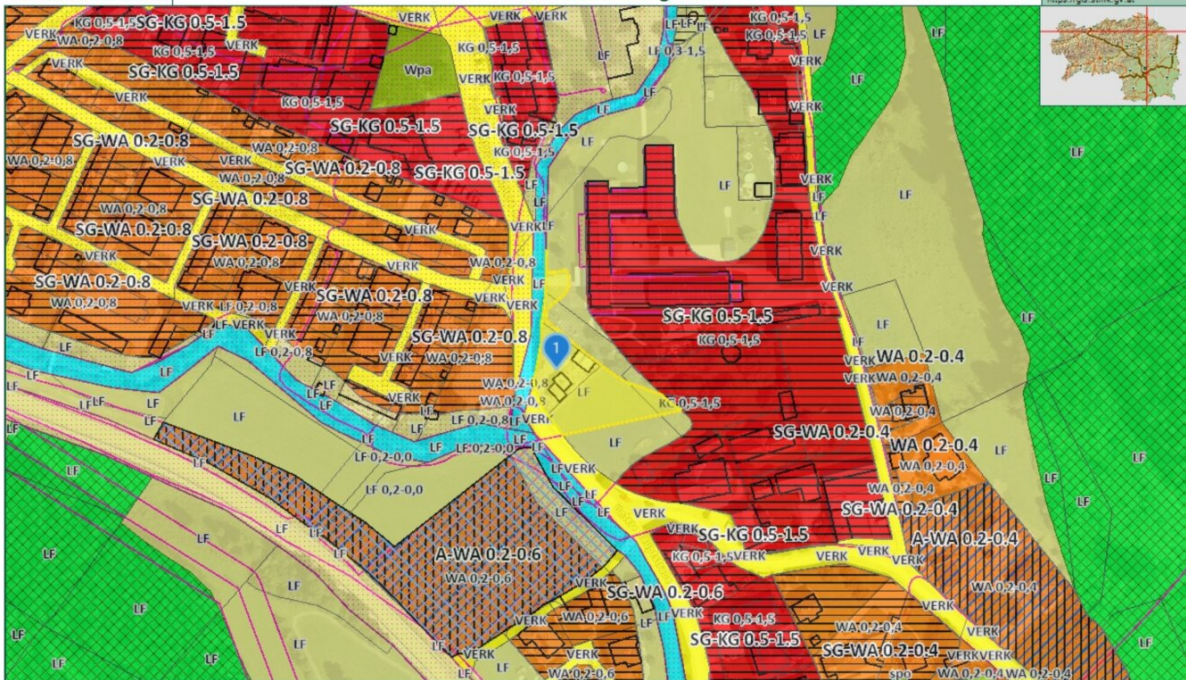
**MOSER**  
IMMOBILIEN GMBH



Das Land  
Steiermark

## Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmung - LF

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: Verkauf  
Ersteller\*in: Mag. (FH) Kurt Moser  
Karte erstellt am: 26.02.2026

0 1:2.000 100 m



**MOSER**  
IMMOBILIEN GMBH

# Objektbeschreibung

## Errichtung:

Das Gebäude wurde ca.1955 errichtet und ist teilweise unterkellert.

## Renovierung:

Vollständige **Renovierung im Jahr 1997**, total Entkernt, alle Leitungen und Elektrik neu. Gesamtes Dach neu. Weiters wurde das Hauptgebäude vergrößert mit einem Zubau in Stahlbeton. Das **Garage bzw. Lagergebäude wurde 1997 neu errichtet**, Stahlbeton Grundplatte ist mit Porenbeton gemauert und es wurde ein **automatischen Schiebetor eingebaut**.

Bei beiden Gebäuden ist als Fassade einen **Vollwärmeschutz mit 80mm Dämmung angebracht**. Die **Kunststoffenster sind aus Doppelverglasung**. Außentüren aus Aluminium und im Hauptgebäude mit zusätzlich durchsichtigem Glas. Alle Böden (auch die Garage) sind mit Keramischen Fliesen ausgestattet. Die Beleuchtung ist mit LED-Lampen - mit sehr geringen jährlichen Stromkosten. **Lüftungsanlage im gesamten Hauptgebäude**.

Die **Außenfassade wurde im Jahr 2021 neu gestrichen**. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten neuwertigen Zustand.

## Nutzung:

Das **Hauptgebäude wird als Geschäftslokal, Gastronomie-Café, Innenbereich mit 25 Sitzplätzen und Bar genutzt und das Nebengebäude als Lagerraum**. Die gesamte **Geschäftsausstattung wurde vom Mieter im Jahr 2020 erneuert**. Der **Keller** wird als weiterer Lagerraum genutzt.

## Außenbereich:

Fast der gesamte Grundstücksbereich ist mit dicken farbigen Betonsteinen gepflastert, welche auch mit LKW befahren werden können. **Der Außenbereich wird hauptsächlich als Gastgarten genutzt mit 50 Sitzplätzen - teilweise überdacht**.

Der gesamte Außenbereich kann auch als Parkplatz genutzt werden. Gegenüber der Hauptstraße befinden sich weitere öffentliche Parkflächen.

**Heizung:** Gastherme mit Heizkörper und Fußbodenheizung

## **Vermietung:**

Das Objekt ist vermietet und die **sehr verlässliche Mieterin möchte noch ca. 10 Jahre tätig sein**. Die Geschäftsausstattung wurde von der Mieterin auf eigene Kosten investiert - es besteht keine Ablöseverpflichtung. **Jährlicher Nettomietertag nach Abzug aller Kosten beträgt ca. € 10.000.-**

Die **Betriebskosten und Instandhaltungskosten werden von der Mieterin getragen**, hingegen Grundsteuer und Gebäudeversicherung vom Vermieter.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://moser-immo.service.immo/registrieren/de) - <https://moser-immo.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap