

Voll vermietetes Wohn-/Geschäftshaus im Zentrum von Bad St. Leonhard - perfekte Kapitalanlage



Wohn-/Geschäftshaus

Objektnummer: 3754/797

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9462 Bad St. Leonhard im Lavanttal
Baujahr:	2005
Wohnfläche:	248,60 m²
Nutzfläche:	146,87 m²
Keller:	102,04 m²
Kaufpreis:	625.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96

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





Objektbeschreibung

Voll vermietetes Wohn-/Geschäftshaus im Zentrum von Bad St. Leonhard - perfekte Kapitalanlage

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Bad St. Leonhard und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Die Immobilie wurde in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und ca. 2006/2007 umfassend umgebaut, erweitert und modernisiert.

Das Objekt befindet sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 820 m² und bietet eine Gesamt-Netto-Nutzfläche von ca. 395,47 m², aufgeteilt auf eine Wohnfläche mit ca. 248,60 m² und eine Geschäftsfläche mit ca. 146,87 m². Weiters verfügt die Liegenschaft über eine Kellerfläche von ca. 102,04 m² und eine gepflegte Grünfläche von ca. 290 m².

Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten sowie ein großzügiges Geschäftslokal und ist derzeit vollständig vermietet. Mit stabilen Mieteinnahmen von ca. € 34.000,- (brutto für netto) pro Jahr und einer attraktiven Rendite von ca. 5,5 %, stellt dieses Objekt eine ideale Investitionsmöglichkeit und eine langfristig rentable Anlage dar.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Steuern belaufen sich auf ca. € 724,- (exklusive Strom) und werden von den Mietern getragen.

Wohnungen:

Top 1 (OG) - ca. 85,06 m² Wohnfläche teilt sich in:

- Vorraum
- Koch-/Wohn-/Essbereich

- 2 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Ebenso gehört zu dieser Wohneinheit ein Balkon mit ca. 8,14 m² und ein Kellerabteil mit ca. 7,58 m².

Top 2 (OG) - ca. 66,80 m² Wohnfläche teilt sich in:

- Vorraum
- Koch-/Wohn-/Essbereich
- Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Weiters gibt es einen Balkon mit ca. 8,14 m² und ein Kellerabteil mit ca. 7,37 m².

Top 3 (EG und OG = Maisonettewohnung) - ca. 96,74 m² Wohnfläche teilt sich in:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Koch-/Wohn-/Essbereich

- Badezimmer
- WC

Obergeschoss:

- 3 Zimmer

Zusätzlich gibt es einen Balkon mit ca. 5,72 m², ein Kellerabteil mit ca. 19,98 m², eine Garage mit ca. 19,12 m² und ein Carport mit ca. 15,68 m².

Top 4 (Geschäftsfläche) - ca. 146,87 m² Fläche teilt sich in:

- Vorraum
- 2 Verkaufsräume
- Büro
- Archiv
- Aufenthaltsraum
- WC

Ein Lagerschuppen mit ca. 40,71 m² und eine Kellerfläche mit ca. 79,51 m² gehören zur Geschäftsfläche.

Allgemeinflächen:

- Kellergeschoss
- EG: Windfang und Stiegenhaus

- OG: Stiegenhaus und Podest
- Verkehrsfläche (Hofzufahrt)
- Grünflächen/Garten

Beheizt wird die Immobilie mittels effizienter Fernwärme-Zentralheizung. Solar-Leitungen sind ebenfalls schon vorbereitet. Die Kunststoffenster mit Thermoverglasung sorgen für eine gute Wärmedämmung. Der Dachstuhl wurde als Holzkonstruktion mit einem Satteldach erneuert und mit Ziegel eingedeckt. Während das Kellergeschoss noch aus der ursprünglichen Bausubstanz besteht, wurde das Erdgeschoss zum größten Teil umgebaut und erneuert. Die Böden in den Wohnräumen der Wohnungen sind mit Laminat und Parkett gestaltet, die Böden der Bäder, der WC's, der Vorräume und Stiegen sind verflies.

Das Gebäude liegt sehr zentral - die gesamte, perfekte Infrastruktur von Bad St. Leonhard ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbarer Nähe.

Die Stadt mit der Region rund um das Klippitztörl bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie wandern, Rad fahren und Ski fahren. Auch das Gesundheitsresort (Thermal-/Kurbad) lädt zum Erholen, Entspannen und Genießen ein. In ca. 20 Fahrminuten erreichen Sie Wolfsberg - dort befindet sich das Bundesschulzentrum mit Höheren Schulen, das Landeskrankenhaus, ein Golfplatz, das Stadionbad/Freibad, ein Kino und Vieles mehr.

Die Autobahnauffahrt erreichen Sie in ca. 5 Minuten - von dort aus gelangen Sie über die Südautobahn in ca. 30 Minuten nach Graz und in ca. 40 Minuten nach Klagenfurt.

Dank der zentralen Lage, der hochwertigen Bauweise und der attraktiven Mietstruktur eignet sich diese Immobilie ideal für Anleger, die auf eine wertbeständige und ertragreiche Investition setzen.

Überzeugen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap