

2. Kaufpreissenkung für Wohn- und Geschäftshaus!



Wohn- Geschäftshaus in zentraler Lage

Objektnummer: 3623_215

Eine Immobilie von Edelweiß Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5580 Tamsweg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	473,00 m²
Nutzfläche:	543,50 m²
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 205,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	545.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

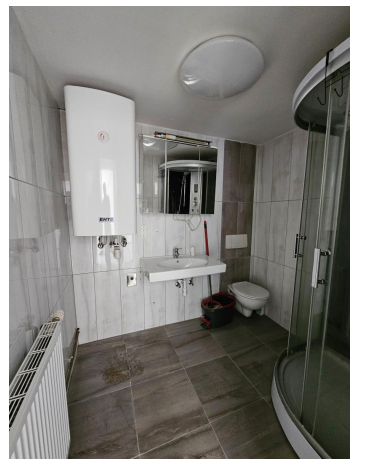


Karl Lassacher

Edelweiss Immobilien GmbH
Predlitz 17
8863 Predlitz









Objektbeschreibung

ZENTRALE MARKTLAGE | WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Dieses solide Wohn- und Geschäftshaus liegt im Herzen von Tamsweg und überzeugt durch seine zentrale Lage mit direkter Anbindung an das Marktgeschehen. Das großzügige Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Nutzflächen. Ideal auch für die flexible oder langfristige Unterbringung von Mitarbeitern heimischer Unternehmen.

Hauptgebäude

KG: zum Teil unterkellert

EG: 2 Wohnungen - Geschäftslokal - Vorraum

1. OG: 2 Wohnungen - Vorraum

2. OG: 2 Wohnungen - Vorraum

DG: nicht ausgebaut

Nebengebäude

KG: zum Teil unterkellert

EG: diverse Räume (Innenausbau nicht fertig gestellt)

OG: diverse Räume (Innenausbau nicht fertig gestellt)

Das historische Hauptgebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie mehrere Räumlichkeiten im Nebengebäude. Vier der Wohnungen sind aktuell vermietet und bieten eine stabile Einnahmequelle. Die verbleibenden zwei Wohneinheiten stehen zur Verfügung und können noch lukrativ vermietet werden, was das Objekt für Anleger besonders interessant macht. Die Räume im Nebengebäude sind noch nicht fertig ausgebaut.

Im Erdgeschoss, straßenseitig gelegen, befindet sich zudem ein stark renovierungsbedürftiges, derzeit leerstehendes Geschäftslokal. Dieses bietet nach einer entsprechenden Sanierung großes Potenzial für eine rentable Nutzung.

Die letzte umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 1998, wodurch das Gebäude von außen einen sehr ansprechenden Zustand aufweist. Beheizt wird das Objekt mittels eines effizienten Fernwärmeanschlusses und Radiatoren. Die Außenfassade wurde vor wenigen Jahren sehr gelungen saniert.

Zur Immobilie gehören eine Garage, ein Holzlager sowie ein weiterer Abstellplatz, was in einer zentralen Lage wie dieser einen besonderen Vorteil darstellt.

– **Besondere Merkmale** –

- ? Hervorragende zentrale Lage mit Marktanbindung
- ? Großzügige Wohn- und Nutzfläche
- ? 6 Wohneinheiten plus ein zu sanierendes Geschäftslokal
- ? Vier Wohnungen aktuell vermietet – sofortige Einnahmen
- ? Zwei weitere Wohneinheiten zur lukrativen Vermietung verfügbar
- ? Anlegerobjekt mit attraktivem Ertragspotenzial
- ? Effiziente Zentralheizung mit Fernwärme
- ? Eine Garage und ein weiterer Abstellplatz
- ? Letzte Sanierung 1998, gepflegter Zustand

– Lage & Infrastruktur –

Das Objekt befindet sich in Zentrumslage von Tamsweg. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.

Die malerische Umgebung des Lungaus bietet eine hohe Lebensqualität sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten in einer naturbelassenen Landschaft.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir freuen uns auf ihre Anfrage. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 205.0

arf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwärF

mebedarf:

Faktor Gesamt 2.1

energieeffizien

z:

Klasse Faktor D

Gesamtenergie

effizienz: