

## **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

Adresse	Postgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9462 Bad St. Leonhard im Lavanttal
Baujahr:	ca. 2005
Wohnfläche:	248,60 m²
Nutzfläche:	146,87 m²
Keller:	102,04 m²
Kaufpreis:	625.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.60 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

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 m<sup>2</sup> und bietet eine Gesamt-Netto-Nutzfläche von ca. 395,47 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf eine Wohnfläche mit ca. 248,60 m<sup>2</sup> und eine Geschäftsfläche mit ca. 146,87 m<sup>2</sup>. Weiters verfügt die Liegenschaft über eine Kellerfläche von ca. 102,04 m<sup>2</sup> und eine gepflegte Grünfläche von ca. 290 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich in:

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

Ebenso gehört zu dieser Wohneinheit ein Balkon mit ca. 8,14 m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil mit ca. 7,58 m<sup>2</sup>.

Top 2 (OG) - ca. 66,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich in:

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

Weiters gibt es einen Balkon mit ca. 8,14 m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil mit ca. 7,37 m<sup>2</sup>.

Top 3 (EG und OG = Maisonettewohnung) - ca. 96,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich in:

Erdgeschoss:

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

Obergeschoss:

- 3 Zimmer

Zusätzlich gibt es einen Balkon mit ca. 5,72 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil mit ca. 19,98 m<sup>2</sup>, eine Garage mit ca. 19,12 m<sup>2</sup> und ein Carport mit ca. 15,68 m<sup>2</sup>.

Top 4 (Geschäftsfläche) - ca. 146,87 m<sup>2</sup> Fläche teilt sich in:

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

Ein Lagerschuppen mit ca. 40,71 m<sup>2</sup> und eine Kellerfläche mit ca. 79,51 m<sup>2</sup> 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 Kunststofffenster 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 Klippitzztörl 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 Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.