

**Anlageimmobilie 4,3% Rendite - Zinshaus-Anteil eines
Wohn- und Geschäftshauses direkt am Marktplatz!**



Anlageimmobilie mit 3,5% Rendite

Objektnummer: 3792_229

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktplatz 16
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4650 Lambach
Wohnfläche:	501,70 m ²
Nutzfläche:	936,07 m ²
Heizwärmebedarf:	D 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,62
Kaufpreis:	1.130.400,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Ihr Ansprechpartner

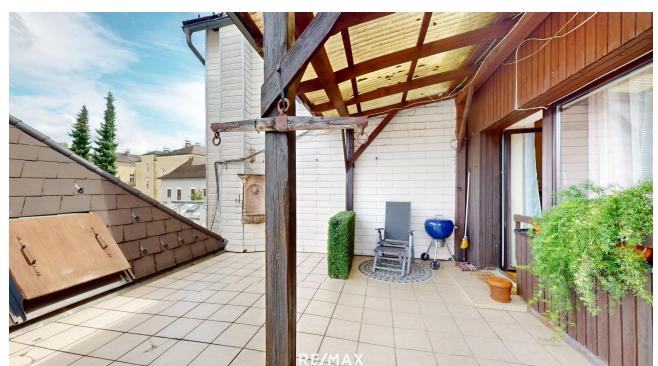
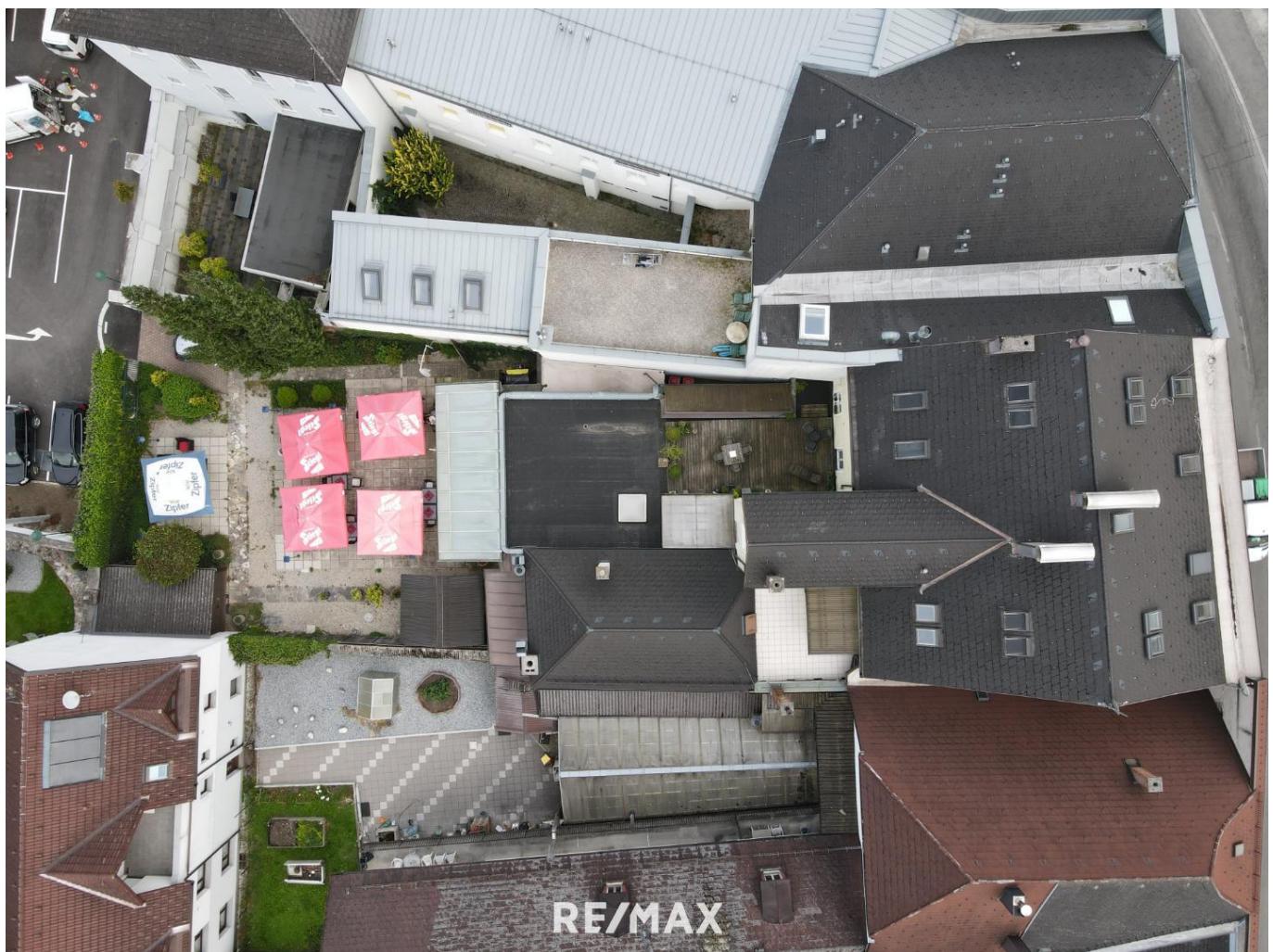


Andrea Scheuringer

RE/MAX Panorama
Jägerweg 2
4052 Ansfelden

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









Objektbeschreibung

Key Facts:

- 8 Einheiten: 7 Einheiten davon vermietet - einer unbefristet, 1 Einheit unvermietet
- Zinshaus-Anteil 498/1055 laut Nutzwertgutachten
- Tolle Infrastruktur
- Rendite von 4,3%
- 3.365,05 Euro monatliche Nettomieteinnahme
- 40.380,60 Euro jährliche Nettomieteinnahme
- Kaufpreis von 942.000 Euro versteht sich exkl. Ust. (1.130.400 Euro inkl. Ust)

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde am Marktplatz von Lambach errichtet und verfügt über insgesamt 12 Objekte. Im Erdgeschoß befinden sich Geschäfts- und Gastronomieflächen, in den Obergeschoßen Wohnungen. Zu den Wohnungen gehört kein zugeordneter Parkplatz, jedoch stehen ausreichend öffentliche Stellflächen direkt in der Umgebung zur Verfügung.

Wohn- und Geschäftseinheiten - nicht im Paket enthalten:

- Top 1 - Top 3 - Gastronomie im Erdgeschoß – bereits verkauft!!
- Top 4 - Wohnung im 1. Obergeschoß – bereits verkauft!!

1. Obergeschoß:

- Top 5 – ca. 84m² - 3 Zimmer
- Top 6 – ca. 84m² - 3 Zimmer – Terrasse mit ca. 63m²

2. Obergeschoß:

- Top 7 – ca. 122m² - 4 Zimmer
- Top 8 – ca. 47m² - 2 Zimmer – Terrasse mit ca. 22m²

3. Obergeschoß / Dachgeschoß:

- Top 9 – ca. 28m² - 1 Zimmer
- Top 10 – ca. 35m² - 3 Zimmer
- Top 11 – ca. 43m² - 3 Zimmer
- Top 12 – ca. 40m² - 3 Zimmer

Laufende Umbau-, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten:

- 1955 Stiegenhaus & Dachstuhl Neubau
- 1983 Heizraum & Heizung erneuert
- 1983 Kaffeehaus Neubau
- 1983 Alle Fenster in den Wohnungen erneuert.
- 1983 Generalsanierung 2 Stock, Top 7+8
- 1986 Generalsanierung 1 Stock, Top 6
- 1986 Fassade erneuert
- 1988 Kaffeehaus Wintergarten Neubau

- 1992 Ausbau Dachgeschoß mit 4 Wohneinheiten
- 2002 Gasheizung neu eingebaut.
- 2006 Bar & Eissalon Erneuerung
- 2006 Generalsanierung Verkaufsraum
- 2010 Dach Wintergarten erneuert
- 2011 Dach neu eingedeckt
- 2014 Flachdach erneuert
- 2015 Renovierung Fassade
- 2020 Wasserversorgung erneuert – Ortswasserleitung
- 2020 Kanalanschluss erneuert – örtliches Kanalnetz

Lage & Infrastruktur:

Die Marktgemeinde Lambach gehört zur Region Traunsee-Almtal und wird gerne als "Das Tor zum Salzkammergut" bezeichnet. Lambach ist ein zentralgelegener Markt mit städteähnlichen Einrichtungen und Aufgaben. Die optimale Lage zu den umliegenden Städten und der Mischung von ländlicher Umgebung bietet Ihnen viele Möglichkeiten Ihre Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Das Wohngebiet besticht durch die zentrale Lage. Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportanlagen, Kinderspielplätze, Einkaufsmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Busse, OBB-Westbahnstrecke) vervollständigen die gute Infrastruktur. Eine ausgezeichnete Verkehrerverbindungen im Individualverkehr ergänzen die Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe zur Innkreisautobahn, Westautobahn und Pyhrnautobahn.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf im Wohngebäude beträgt 92 kWh/m²a, fGee = 1,67

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Verkaufsgegenstand und Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc.

Der Verkaufspreis der Immobilie beträgt 1.350.000 Euro (Asset-Wert). Verkaufsgegenstand ist die gesamte Gesellschaft, welche als Eigentümer dieser einen Immobilie dient. Je nach Kaufinteressenten und Ausgestaltung der Abtretung an den neuen Eigentümer, kann im Erwerb der GmbH die Grunderwerbssteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr eingespart werden. Für die Gesellschaft beträgt Stand 2.8.2023 die Ablösesumme 75.000 Euro .

Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Vermietobjekte aktiv vermietet sind und daher zum Teil auf Fotos der letzten Jahre zurückgegriffen werden musste. Aufgrund des Gebäudealters können Abänderungen der Grundrisse zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar ist nicht Bestandteil des inserierten Preises. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 92.0 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 1.62

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: