

**Zentral in Vordernberg. - Haus mit vielfältigem Potential. -  
Aktuell Zimmervermietung.**



**Objektnummer: 742**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8794 Vordernberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	380,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

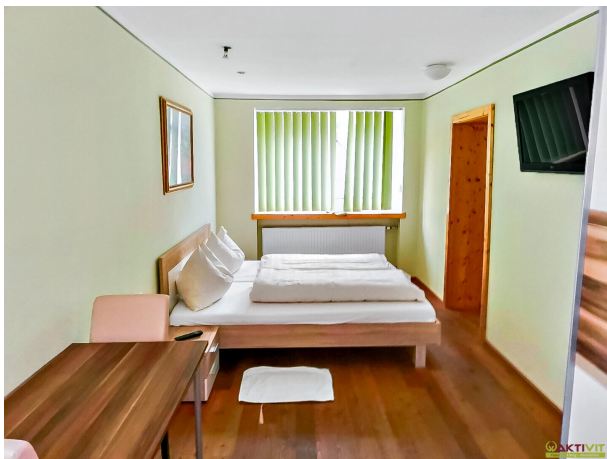
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

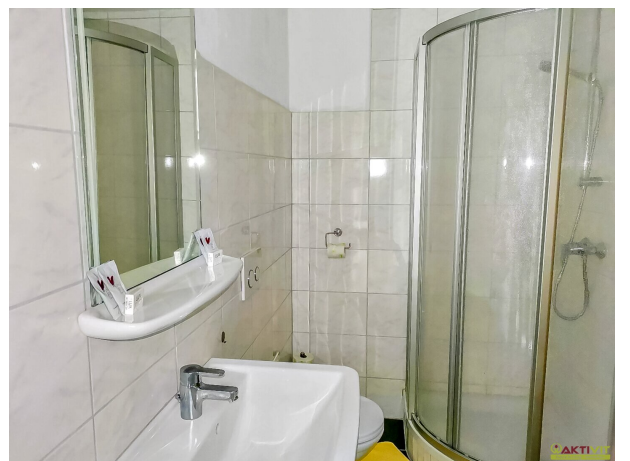
H +43 664 54 24 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Vordernberg und bietet vielfältiges Potential. Das Objekt wird aktuell als Zimmer-Vermietung geführt und erwirtschaftet so laufend Einnahmen.

### ***Die besonderen Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Zentrale Lage mit Hauptplatz und Infrastruktur fußläufig.
- Ca. 5 Min. nach Trofaiach, 15 Min. nach Leoben.
- Sehr hohes Ertragspotential durch bestehende Zimmervermietung.
- Potential für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- Grundstück mit hoher Bebauungsdichte.

### **DAS HAUS.**

Das Haus verfügt über eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von rund 340 m<sup>2</sup> zuzüglich Dachgeschoß.

Dies ergibt eine rechnerisch geschätzte Netto-Nutzfläche (NNFL) von ca. 250 m<sup>2</sup> zuzüglich Dachgeschoß.

Vom 1. OG aus ist eine größere Terrasse erreichbar. Direkt an das Haus angebaut ist eine Garage für ein KFZ.

### **DIE VERMIETUNG.**

Durch die Nutzung und Vermietung als Arbeiterquartier werden aktuell hohe Erträge erzielt.

Der jährliche Umsatz beträgt rund € 30.000,-.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das in Ziegel-Massivbauweise errichtete Haus ist in gepflegtem Zustand. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgeführt.

Im Verkauf inbegriffen sind der Großteil der Einrichtung, sowie die Küchen- und Badezimmer-Ausstattung.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 415 m<sup>2</sup>. Dies zur Gänze mit der Widmung "Wohnen Allgemein" (WA) mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,8.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen und hat eine Zufahrt von einer öffentlichen Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

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.