

Liegenschaft im Voitsberger Zentrum mit 7,97% Rendite!



Objektnummer: 6349/1176

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8570 Voitsberg
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	486,58 m ²
Keller:	186,22 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	399.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	821,86 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ohne Option zur USt. - brutto für netto.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



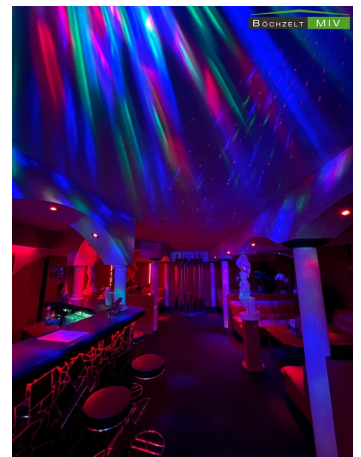
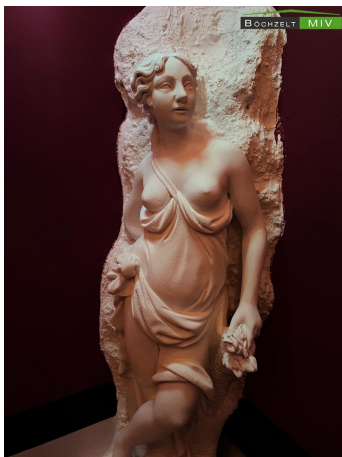
Tobias Weikl

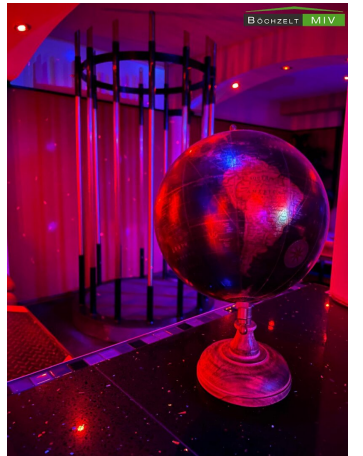
Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

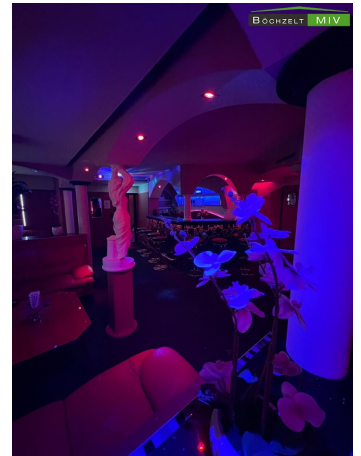
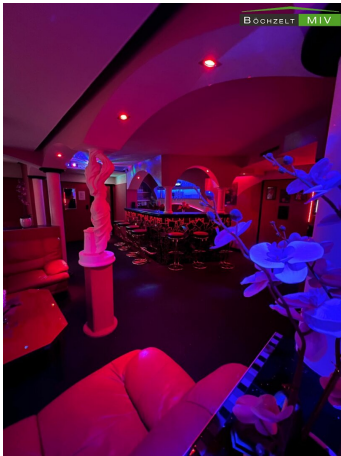
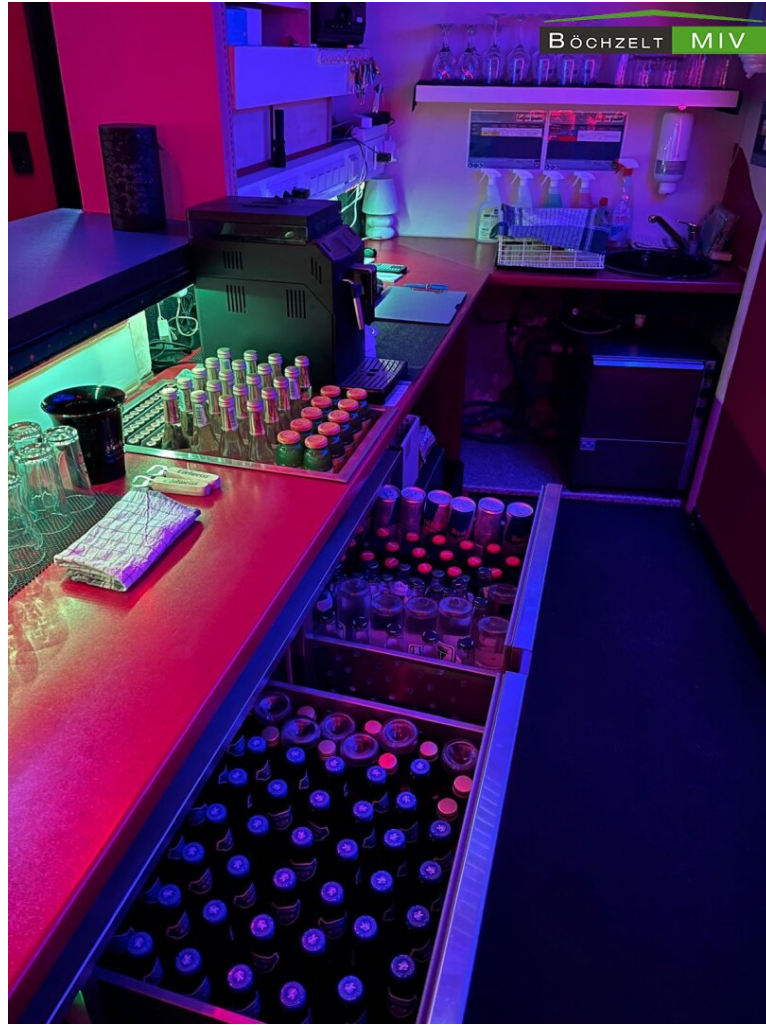


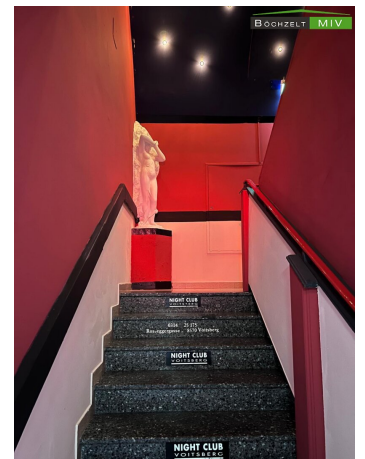


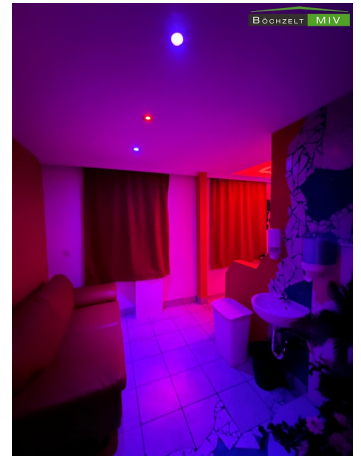
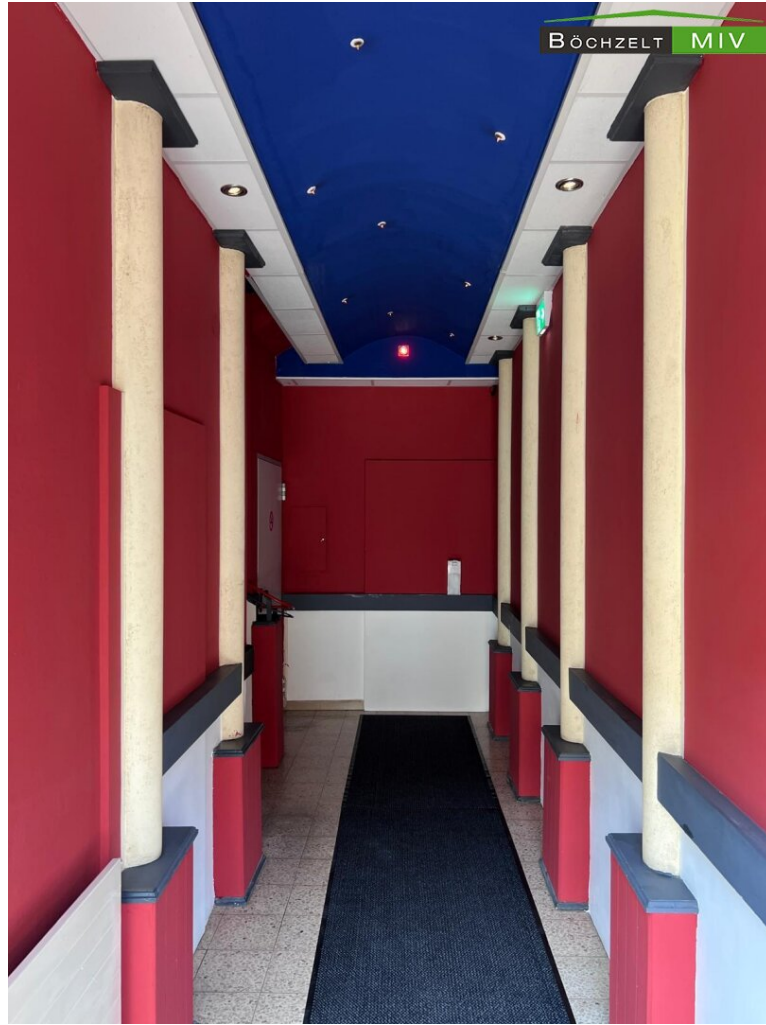


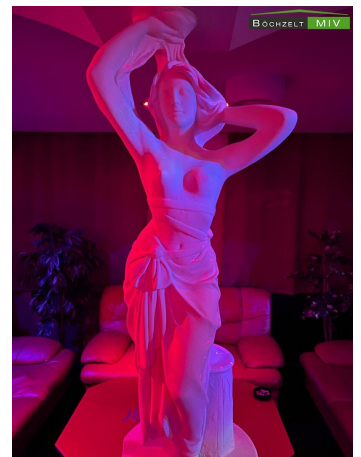


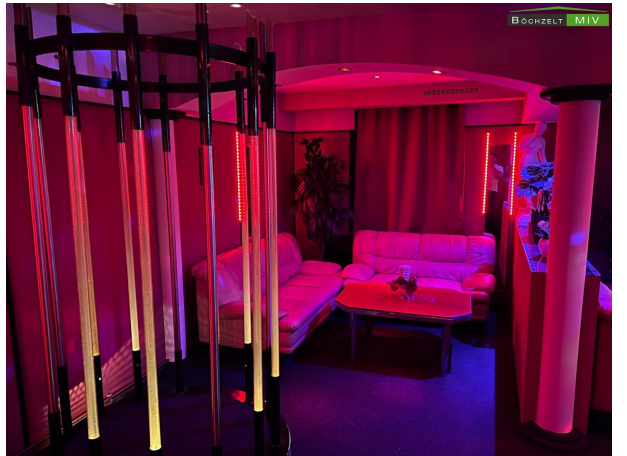




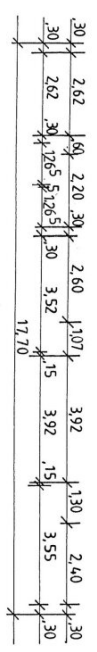
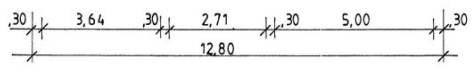
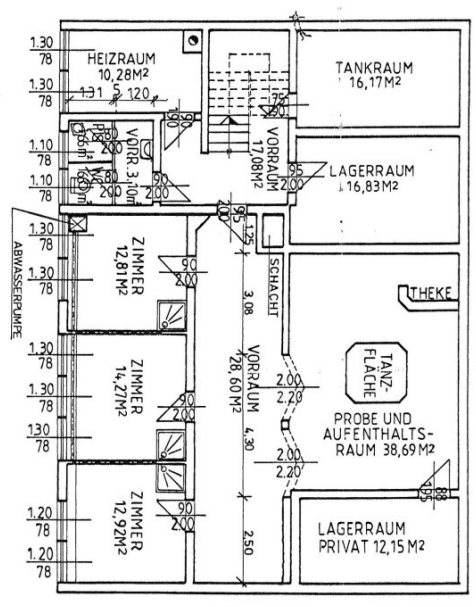
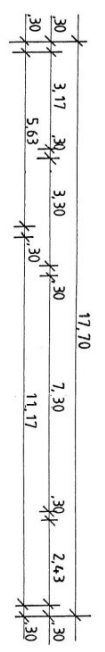
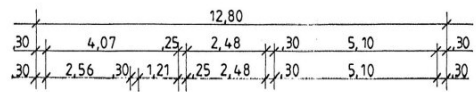






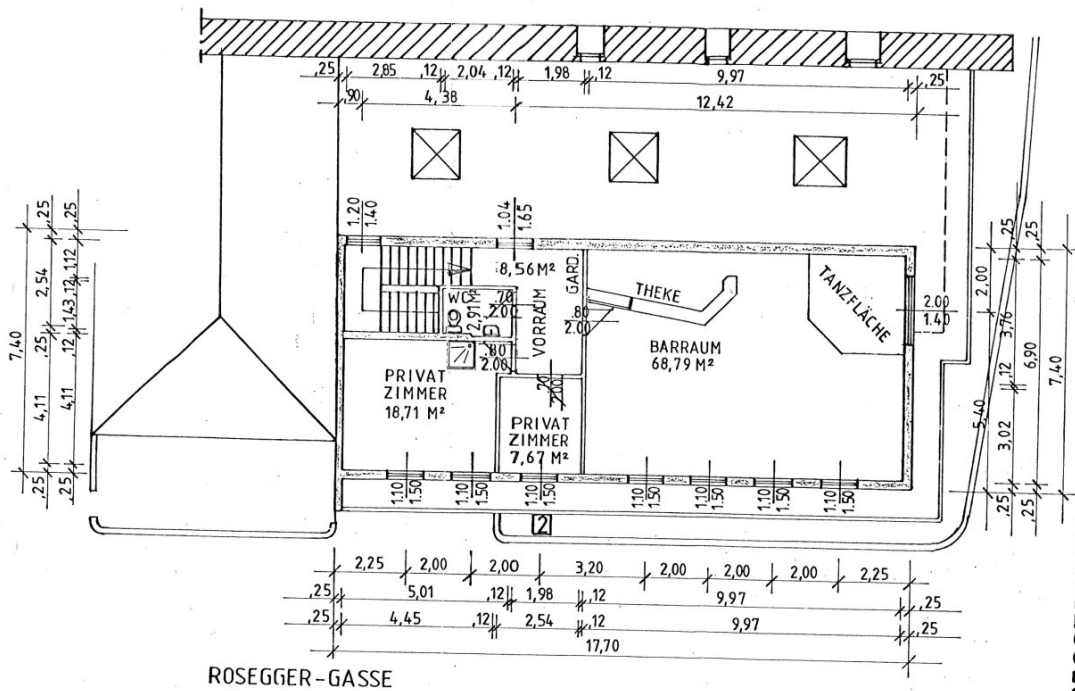






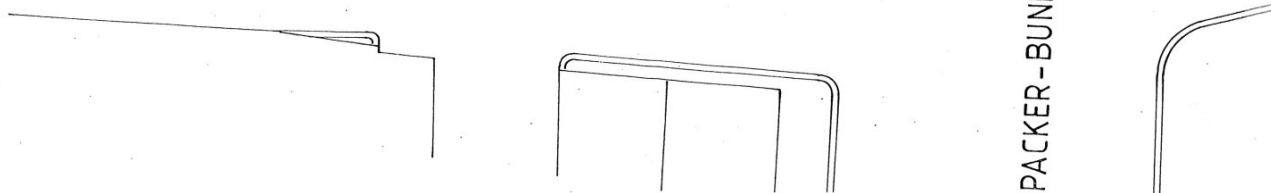
Grundriss: M = 1:100

Untergeschoss Rosegger-Gebäude 2




ROSEGGER-GASSE

PACKER-BUNDESSTRASSE



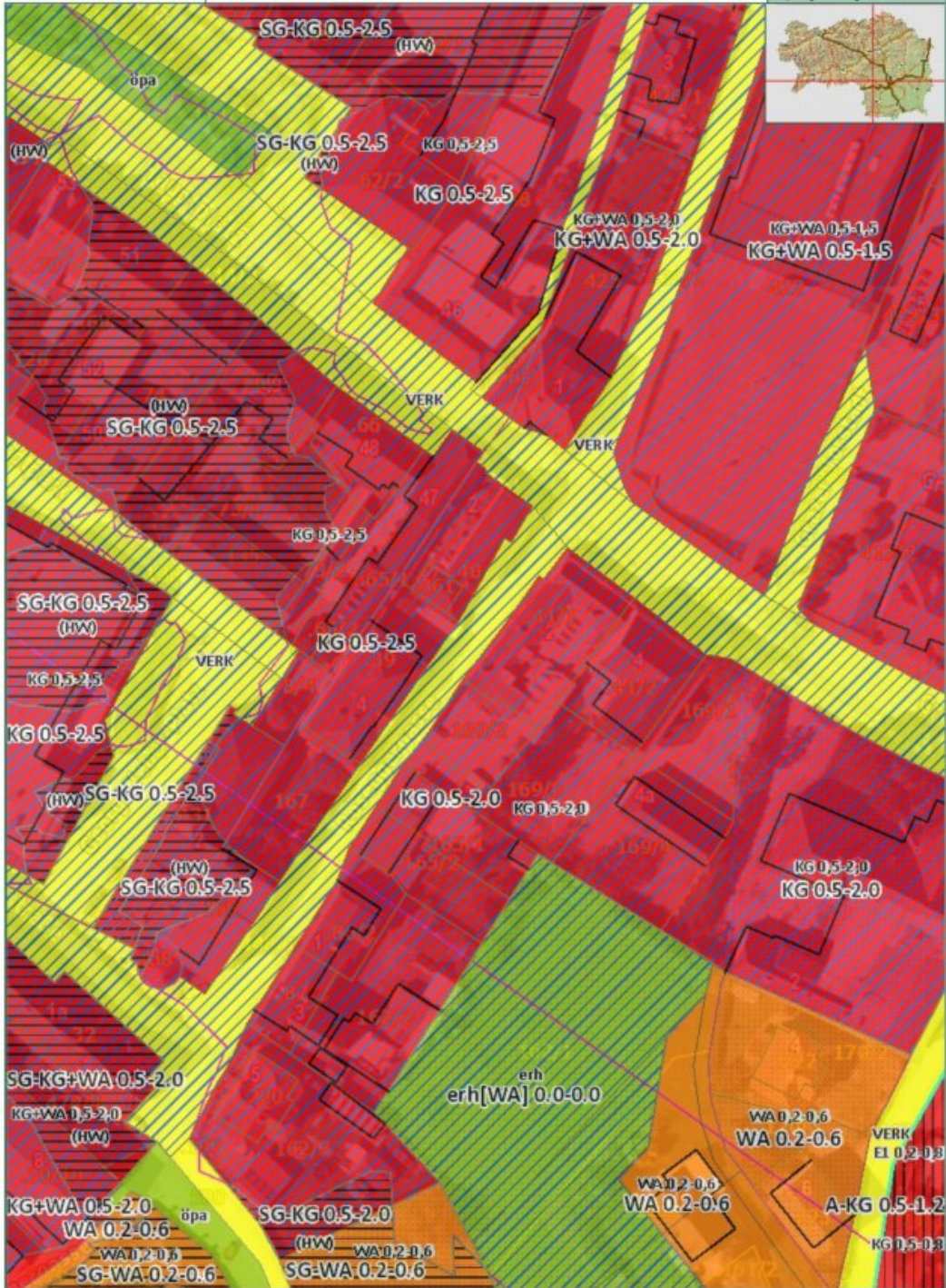


 © GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 07.11.2023

0 M 1:1.000 50 m





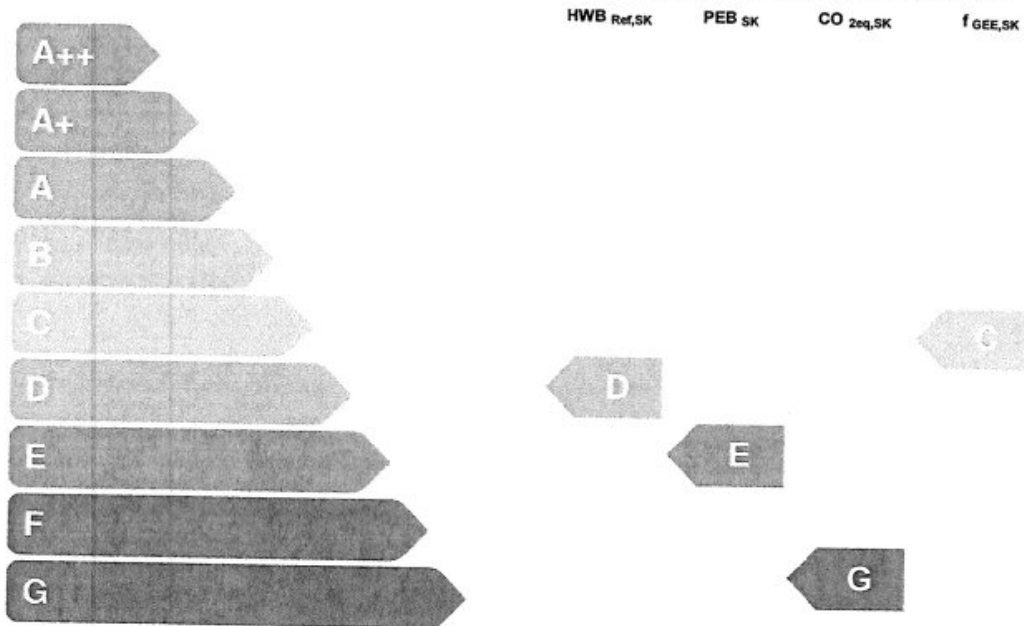
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

oib OIB-Richtlinie 6
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Haus Rosegggasse 2	Umsetzungsstand
Gebäude(-teil)		Baujahr 1972
Nutzungsprofil	Gaststätten	Letzte Veränderung 1990
Straße	Rosegggasse 2	Katastralgemeinde Voitsberg Vorstadt
PLZ/Ort	8570 Voitsberg	KG-Nr. 63369
Grundstücksnr.	.40.,361	Seehöhe 394 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BEFEB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

BELEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzergerechten Beleuchtung.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1870 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	707,0 m ²	Heiztage	300 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	565,6 m ²	Heizgradtage	3.802 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2.513,6 m ³	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.326,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,89 m	mittlerer U-Wert	0,63 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	48,49	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³			Kältebereitstellungs-System	

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 97,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 118,1 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* _{RK} = 0,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 210,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,40

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 81.099 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 114,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 98.753 kWh/a	HWB _{SK} = 139,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 7.226 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 148.657 kWh/a	HEB _{SK} = 210,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,73
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,50
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,68
Betriebsstrombedarf	Q _{BSB} = 3.670 kWh/a	BSB = 5,2 kWh/m ² a
Kühlbedarf	Q _{KB,SK} = 8.815 kWh/a	KB _{SK} = 12,5 kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	Q _{KEB,SK} = - kWh/a	KEB _{SK} = - kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen		e _{AWZ,K} = 0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q _{BEFEB,SK} = - kWh/a	BEFEB _{SK} = - kWh/m ² a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q _{BEIEB} = 15.328 kWh/a	BEIEB = 21,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 167.655 kWh/a	EEB _{SK} = 237,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 210.810 kWh/a	PEB _{SK} = 298,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,em},SK} = 197.156 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 278,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em},SK} = 13.654 kWh/a	PEB _{em,SK} = 19,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 50.115 kg/a	CO _{2eq,SK} = 70,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,40
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter Elisabethstraße 52, 8010 Graz
Ausstellungsdatum	03.09.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	02.09.2030		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **vermietetes Geschäftshaus** im **Ortszentrum** von **Voitsberg**. Das Objekt verfügt über **Keller-, Erd-,** sowie **Obergeschoss**. Die Liegenschaft wird derzeit als Bordell bzw. im Erdgeschoss als Einzelhandelsgeschäftslokal verwendet.

Das Gebäude als solches ist derzeit **vollverpachtet**. Im Erdgeschoss wird aktuell ein Kartenhandel (Spielkarten samt Tauschevents) betrieben. Das Keller-, sowie Obergeschoss wird als Laufhaus bzw. Bordell genutzt und verfügen über einen eigenen Eingang. Im **Kellergeschoss** befinden sich neben diversen **Lagerräumlichkeiten** auch die **Heiz- und Tankräume**, sowie ein Aufenthaltsraum, ein **größerer Raum**, der früher als Tanzfläche genutzt wurde und **3 Zimmer**. Im **Erdgeschoss** befinden sich neben dem **großen Gastraum** noch WC-Anlagen, ein Abstellraum, der Lüftungsraum, sowie eine **Küche**. Im **Obergeschoss** findest du ein **großer Barraum**, sowie ein **Zimmer mit Dusche und Badewanne/Whirlpool** wieder.

Für die Fläche im Erdgeschoss wurde seitens der Pächterin ein **Kündigungsverzicht bis 2029** abgegeben, für das als Bordell genutzte Ober- und Kellergeschoss wurde ein befristeter **Pachtvertrag bis 2029** abgeschlossen. Die **monatlichen Gesamtnettomieteinnahmen** belaufen sich derzeit auf **2.650,00 €**, das entspricht einer **Jahresnettomiete** in Höhe von **31.800,00 €** und damit einer **Rendite** von **7,97%**! Die jeweiligen Pachtverträge können auf Anfrage gerne übermittelt werden.

In den vergangenen Monaten wurden die ehemals leerstehenden Flächen wieder einer Nutzung zugeführt und adaptiert. Auch die Fassade der Liegenschaft wurde neu gestrichen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Liegenschaft im **Kerngebiet** liegt, ließen sich nach Auslaufen der Pachtverhältnisse auch **andere Nutzungen** realisieren wie bspw. **Büros, Wohnungen** im Obergeschoss, **Geschäfts- oder Verkaufsflächen** etc.

Eckdaten:

- Alleineigentum
- 330 m² Grundstücksfläche
- knapp 487 m² Nutzfläche inkl. Keller
- gute Frequenz im Voitsberger Stadtzentrum

- Lüftungsanlage im Erdgeschoss vorhanden
- Kaufpreis 399.900 €
- Jahresnettomiete: 31.800,00 €
- Rendite: 7,97%

Haben wir Ihr Interesse an dieser Liegenschaft geweckt? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at für nähere Informationen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap