

**Anlageobjekt im Zentrum von Gloggnitz!! KEINE
PROVISION, VON PRIVAT! Bis zu 7% Rendite!**



Objektnummer: 1956

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien
Treuhandgesellschaft m.b.H**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	675,00 m ²
Verkaufsfläche:	535,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 192,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	1.035.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Lukas Seitz

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H
Wiener Straße 9
2620 Neunkirchen

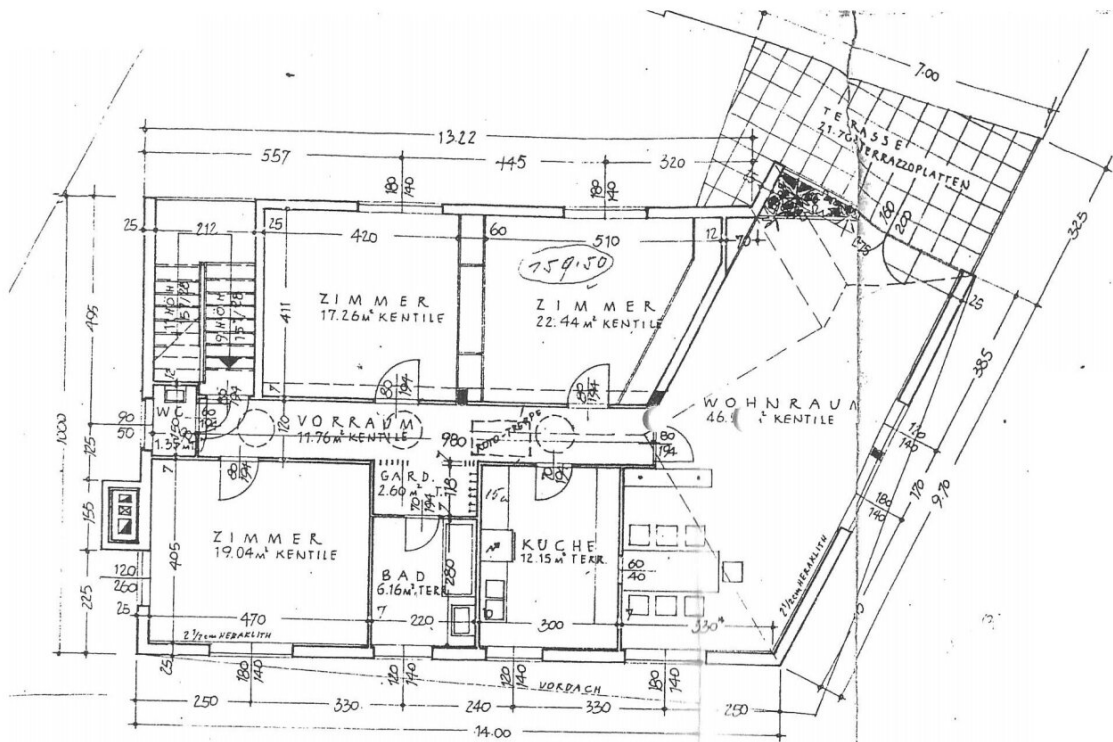
T +43 2635 627 82
F +43 2635 627 82 75

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









I. STOCK

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Anlageobjekt befindet sich in bester Lage im Zentrum von Gloggnitz, Niederösterreich. Es besteht aus einem Geschäftslokal, einem Friseursalon und einer flexibel nutzbaren Einheit, die als Wohnung oder Büro genutzt werden kann. Das Objekt wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und bietet dadurch hervorragende Investitionsmöglichkeiten.

Investitionen in den letzten Jahren:

- **Neues Glasvordach beim Friseur: 2024**
- **Elektroinstallationen im Obergeschoss: 2024**
- **Flachdacherneuerung: 2024**
- **Parkettböden im Büro: 2023**
- **Heizungserneuerung: 2023**
- **Fenster: 2020**
- **Zaun und Einfahrtstore**

Einnahmen und Rendite (Staffelmiete):

- **Einnahmen netto 2024:** € 62.500, Rendite 6%
- **Einnahmen netto 2025:** € 67.600, Rendite 6,5% + Indexsteigerungen
- **Einnahmen netto 2026:** € 72.700, Rendite 7% + Indexsteigerungen

Highlights:

- Zentrale Lage im Herzen von Gloggnitz
- Umfangreiche Modernisierungen und Investitionen
- Vielseitig nutzbare Einheiten (Gewerbe und Wohnen)
- Attraktive Renditemöglichkeiten über die nächsten Jahre
- Langjährige Mieter (Modegeschäft und Friseur seit über 20 Jahren)

Kontakt: Für Besichtigungen oder Fragen zum Objekt steht Ihnen der Eigentümer Herr Blum unter 0676/9331514 zur Verfügung.

Kaufpreis: € 1.035.000,00

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vertragserrichtung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap