

**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

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

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Seitz

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

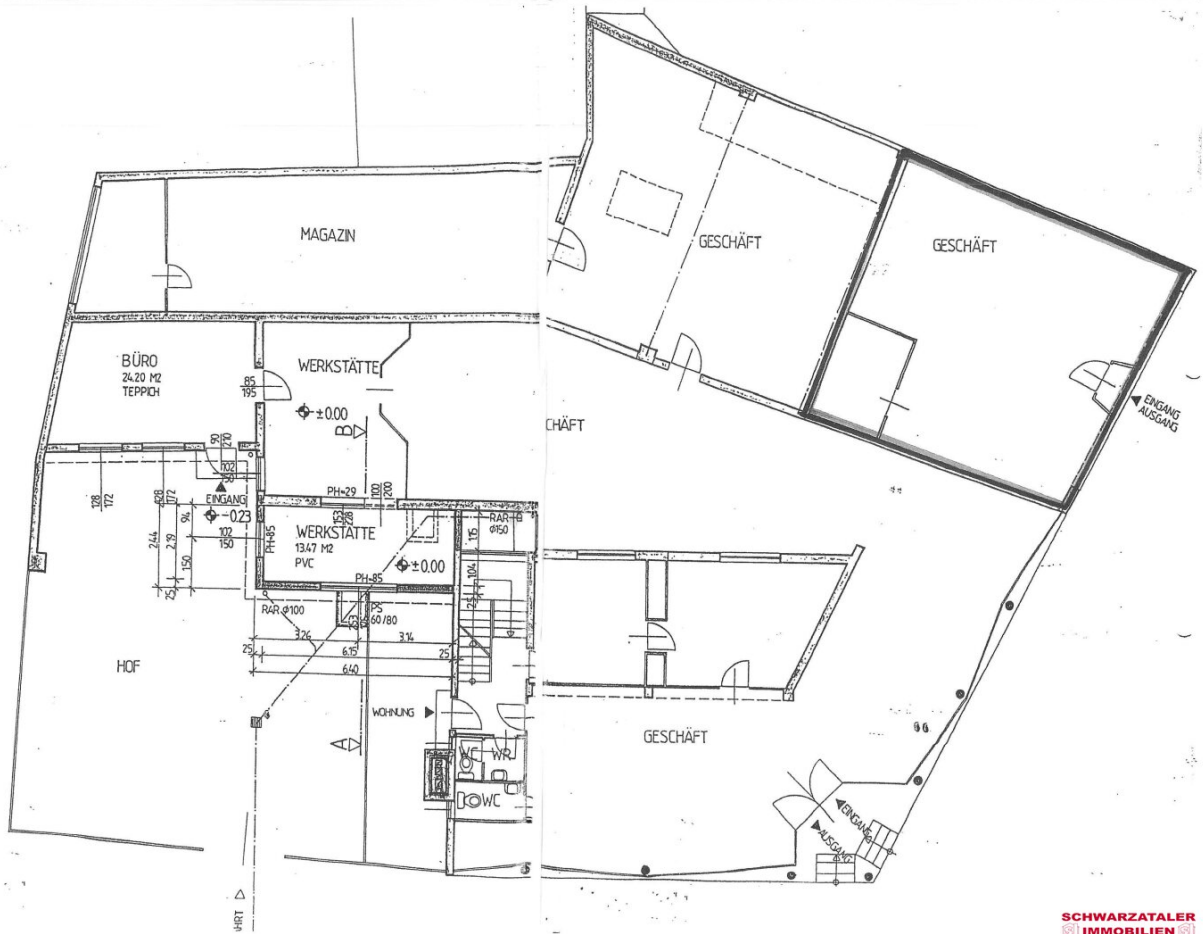
T +43 2635 627 82  
F +43 2635 627 82 75

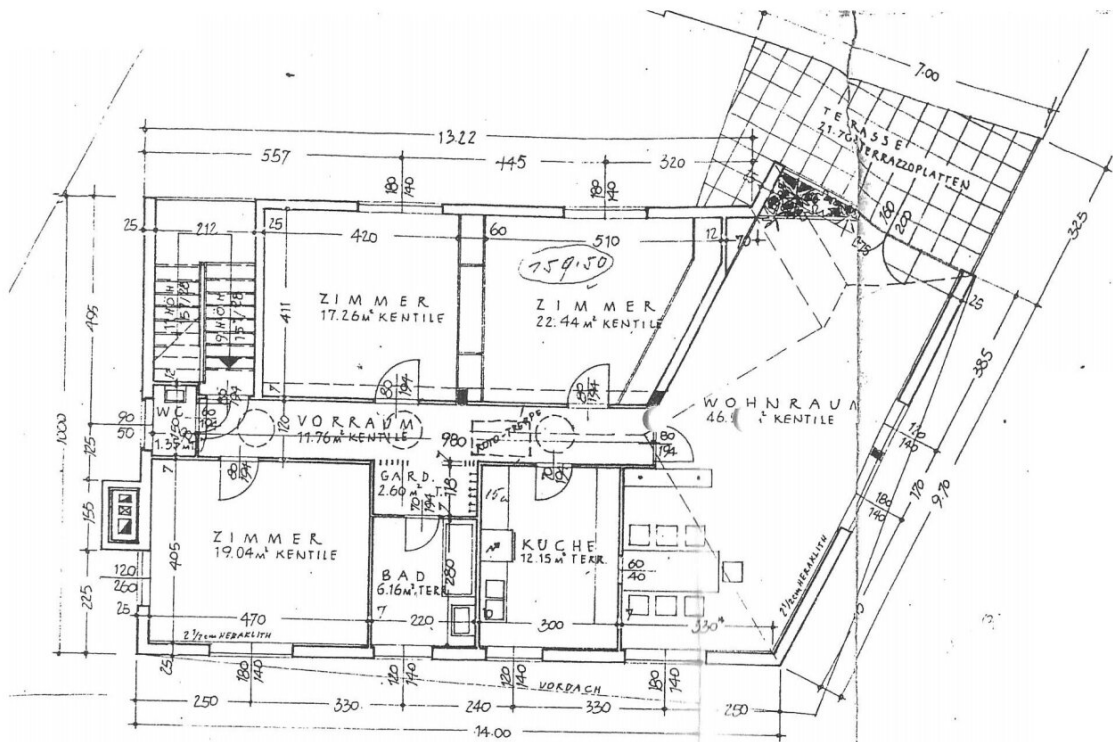
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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