

Sonderliegenschaft! Betriebs- und Wohngebäude



s REAL
Immobilien

Objektnummer: 961/35221

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8850 Murau
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 482,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,53
Kaufpreis:	75.000,00 €
Provisionsangabe:	

2.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

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







Objektbeschreibung

961/35221

Diese Liegenschaft befindet sich Grenzgebiet der Bundesländer Kärnten und Steiermark. Geografisch nicht zu unterscheiden greifen die beiden Bezirke Metnitz und Murau in Laßnitz ineinander und teilen die Ortsteile in einen steirischen und einen kärntnerischen Ortsteil.

Die Kärntnerische Laßnitz ist ein traditionsbewusstes Dorf inmitten einer ländlich geprägten Idylle. Im Bereich Laßnitz sind ein Sportplatz, einige Gewerbetreibende, gute Gastwirtschaften und auch eine Loipenanlage gegeben.

Diverse weitere Freizeitanlagen und infrastrukturelle Einrichtungen (Murau, St. Lambrecht) bieten ein reichhaltiges Angebot in der weitgehend naturbelassenen Umgebung in gut erreichbarem Umfeld.

Das Grundstück

Die Liegenschaft befindet sich auf dem Grundstück 7012/3, welches ein grundbücherlich unverbürgtes Gesamtausmaß von 447m² ausweist. Der Platz ist eben und bietet zur bebauten Fläche eine kleine Grünfläche mit Zugangsmöglichkeiten.

Das Grundstück ist durch das örtliche Abwassernetz, die Ortswasserleitung sowie an das Strom- und das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Zufahrt erfolgt direkt von der Landesstraße aus. Der Parkbereich ist asphaltiert und bietet gut Platz für 2 Fahrzeuge. Das nordwestliche Grundstückseck dient auch als Zufahrt zur Nachbarliegenschaft. Die nordwestliche Grundstücksgrenze verläuft in Natur anders als im Kataster dargestellt. Die Grundstücksgröße wird demensprechend etwas kleiner sein.

Die gesamte Grundfläche verfügt über die Widmung Bauland-Dorfgebiet. Das Grundstück befindet sich in keiner Gefahrenzone. Die Grundstücke sind nach Abfrage im Umweltbundesamt weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet.

Das Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Stallgebäude, welches um das Jahr 2003 neu eingedeckt wurde. Zwischen 2006 und 2007 wurde weiters eine erdgeschossige ca. 60,60m² große 2-Zimmer-Wohnung eingebaut.

Seit 2003 nutzt die Bäuerliche Biowärmeliefergemeinschaft Laßnitz die ca. 80m² große Nebenfläche im Erdgeschoss des Gebäudes sowie eine ca. 100m² Lagerfläche in der Tenne für ihren Betrieb. Der Bestandsvertrag ist auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Ein Kündigungsverzicht des Eigentümers ist bis 30.06.2032 datiert. Der Miete ist indexiert und beträgt derzeit € 3.200,- (Brutto) pro Jahr.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und ist mit Lärchenfenstern mit doppelter Isolierverglasung ausgestattet. Ebenfalls die Eingangstür ist eine vom Tischler angepasste Lärchenvollholztüre. Die Böden sind durchwegs mit großflächigen und stimmigen Fliesen verlegt. Das Badezimmer bietet mit einer Badewanne, einem WC, einer Waschgelegenheit und einem Waschmaschinenanschluss sämtliche Erfordernisse. Die Heizaustragung erfolgt über Fußbodenheizung und auch teilweise über Heizkörper. Heizungsunterstützend wirken auch die unter der Wohnung verlaufenden Hauptleitungen der Biowärmegemeinschaft.

Aufgrund der massiven, dicken Steinwände und der schönen Gewölbe herrscht hier ein besonderes Wohngefühl. Die Heizung der Wohneinheit erfolgt über die neben eingemietete Fernwärme.

Die Wohnung ist voll ausgestattet und derzeit vermietet. Hierfür besteht eine mündliche Vereinbarung auf unbefristeter Basis mit einer Warmmiete von € 400,-. Derzeit belaufen sich die Heizkosten der Wohnung monatlich auf ca. € 115,-.

Abzüglich der Betriebskosten mit einem jährlichen Mietzins von € 4.866,67,- beläuft sich damit die Bruttoanfangsrendite auf ca. 6,5%.

Zudem besteht in der Tenne die Möglichkeit noch eine Freifläche als Lager zu vermieten.

Der Außenbereich

Zurzeit wird ein Müllplatz von der Gemeinde Metnitz im Bereich der Parkfläche geduldet.

Weitere Informationen

Die Bezirkshauptstadt Murau sind vom Liegenschaftsstandort sehr gut erreichbar (ca. 8km) wodurch man die Annehmlichkeiten des schönen Landlebens mit der Infrastruktur der Stadt gut in Verbindung bringen kann. Ebenso ist eine Busverbindung fußläufig sehr gut erreichbar gegeben.

Im Winter befindet man sich zwischen den Skigebieten Kreischberg und Grebenzen. Langlauffans können fast direkt in die Talloipe Laßnitz einsteigen. Der Verlauf der Loipe ist quasi nebenan.

Daten und Raumprogramm

Bauweise:	Massiv
Geschosse:	Erdgeschoss, Tenne
Keller:	Keiner
Anschlüsse:	Ortswasserleitung, Strom, Kanal, Fernwärme, SAT
Heizung:	Fernwärme, Heizkörper

Widmung:	Dorfgebiet
Gefahrenflächen:	Keine
Altlasten / Verdachtsflächen:	Keine
Zustand:	Altersgemäß – Renoviert
Lage:	Ländlich
Grundstücksgröße:	447 m ² (grundbücherlich unverbürgtes Ausmaß)
Neigung:	Eben
Bruttoanfangsrendite:	ca. 6,5%

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.500m
Krankenhaus <7.000m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <6.000m

Sonstige

Bank <6.500m
Geldautomat <6.500m
Post <6.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.