

## Etablierte Wohnpension in Kapfenberg - Top Lage mit Mietkaufoption!



**Objektnummer: 1039**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	8
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	446.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Heizkosten:</b>	320,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

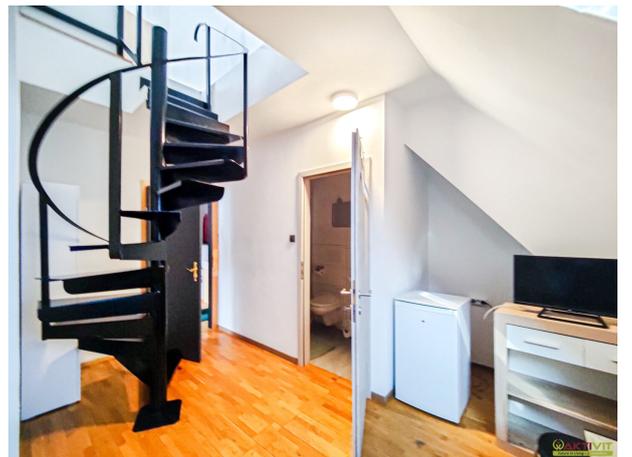


**André Jappel**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Diese Wohnpension bietet mit einer Nutzfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit in Kapfenberg, nur 10 Minuten von Bruck an der Mur entfernt.

Die Liegenschaft ist aktuell als Frühstückspension mit einer hohen Auslastung geführt und bietet ein laufendes Betriebskonzept mit stabilen Erträgen.

### Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Etablierte Wohnpension mit laufendem Betrieb.
- Sehr gute Verkehrsanbindung nach Bruck an der Mur.
- 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit 7 Gästezimmern (inkl. Bad und WC).
- Großzügige 70 m<sup>2</sup> Terrasse im Obergeschoss.
- 6 Frestellplätze direkt vor dem Gebäude.
- Widmung "Wohnen Allgemein" mit hoher Bebauungsdichte (0,2 - 1,0).
- Ausbaupotential für eine weitere Nutzung oder bauliche Erweiterung.

### DAS HAUS.

Das Gebäude erstreckt sich über eine Nutzfläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> und besteht aus Drei Etagen inklusive Dachboden. Vom Parkplatz auf der Nordseite gelangt man direkt in den Eingangsbereich, wo sich ein Frühstücksraum, eine Arbeitsküche, ein Lagerraum sowie ein WC und ein allgemeines Bad befinden. Auf der Südseite des Hauses liegt das Treppenhaus, welches auch einen separaten Außenzugang besitzt.

Im Obergeschoss ist der Großteil der Gästezimmer untergebracht, insgesamt sieben Einheiten

im Haus, die jeweils über ein eigenes Bad und WC verfügen. Eine großzügige 70 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Nordausrichtung ist direkt vom Obergeschoss zugänglich.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und wird aktuell ebenfalls als Gästezimmer genutzt. Zusätzlich bietet der Keller mit ca. 70 m<sup>2</sup> Stauraum und Platz für die zentrale Heizungsanlage.

## **ZUSTAND UND BAULICHKEIT.**

Die Wohnpension wurde in Massivziegelbauweise errichtet und im Laufe der Jahre saniert. Der aktuelle Zustand ist gepflegt, und das Objekt wird inklusive kompletter Möblierung verkauft.

Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgeführt, die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND BETRIEBSKOSTEN.**

Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken, diese haben zusammen eine Fläche von 560 m<sup>2</sup> laut Kataster.

Es handelt sich dabei zur Gänze um Bauland mit der Widmung "WA (Wohnen Allgemein)". Die Bebauungsdichte beträgt 0,2 bis 1,0, was zusätzliches Ausbaupotenzial bietet.

Laut vorherigem Eigentümer belaufen sich die Betriebskosten auf ca. 160 € pro Monat, die Heizkosten auf ca. € 320 monatlich, und weitere Nebenkosten betragen rund € 120 monatlich.

Die Pension hatte zuletzt eine jährliche Auslastung von etwa 90 % mit einem Umsatz von ca. € 100.000.

## **KAUFOPTION – AUCH MIETKAUF MÖGLICH.**

Der Kaufpreis beträgt € 446.000. Es besteht die Möglichkeit eines Mietkaufs mit folgenden Konditionen:

- Anzahlung: € 138.000.

- Monatliche Rate: € 1.600 (wird zu 100 % angerechnet).
- Bis zu einer Summe von € 288.000, mit einem Restwert von € 20.000.

Diese vielseitige Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, Betreiber oder Familien, die nach einer großzügigen Wohn- und Gewerbeimmobilie suchen.

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,

André Jappel

[+43 664 24 60 499](tel:+436642460499)

[a.jappel@aktivit.org](mailto:a.jappel@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap