

**Zinshaus im Zentrum von Admont. - Gastro und  
Wohnungen mit vielfältigem Potential.**



**Objektnummer: 452**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8911 Admont                                      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1970   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 270,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 490,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 490,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 637.000,00 €                                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wilhelm Rossmair

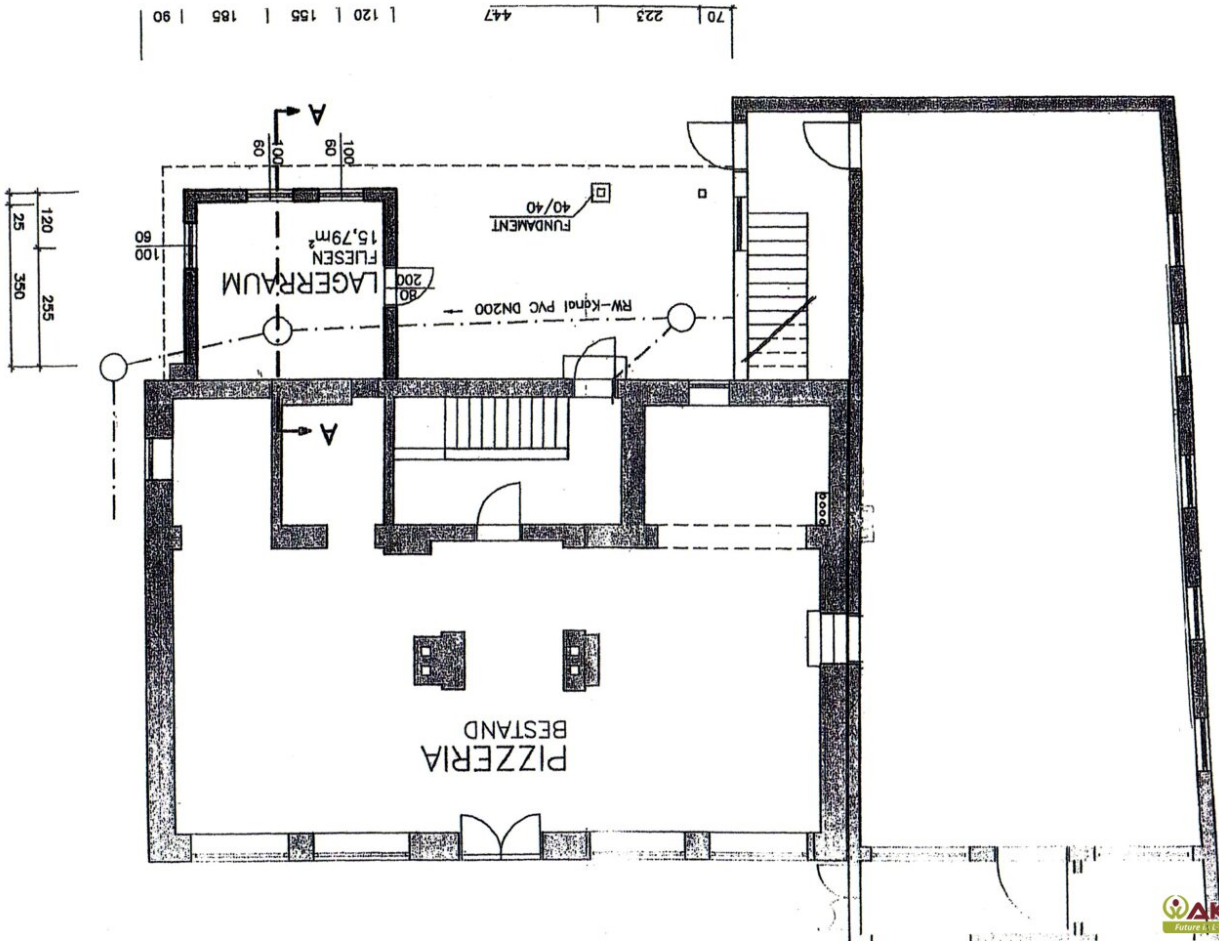
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

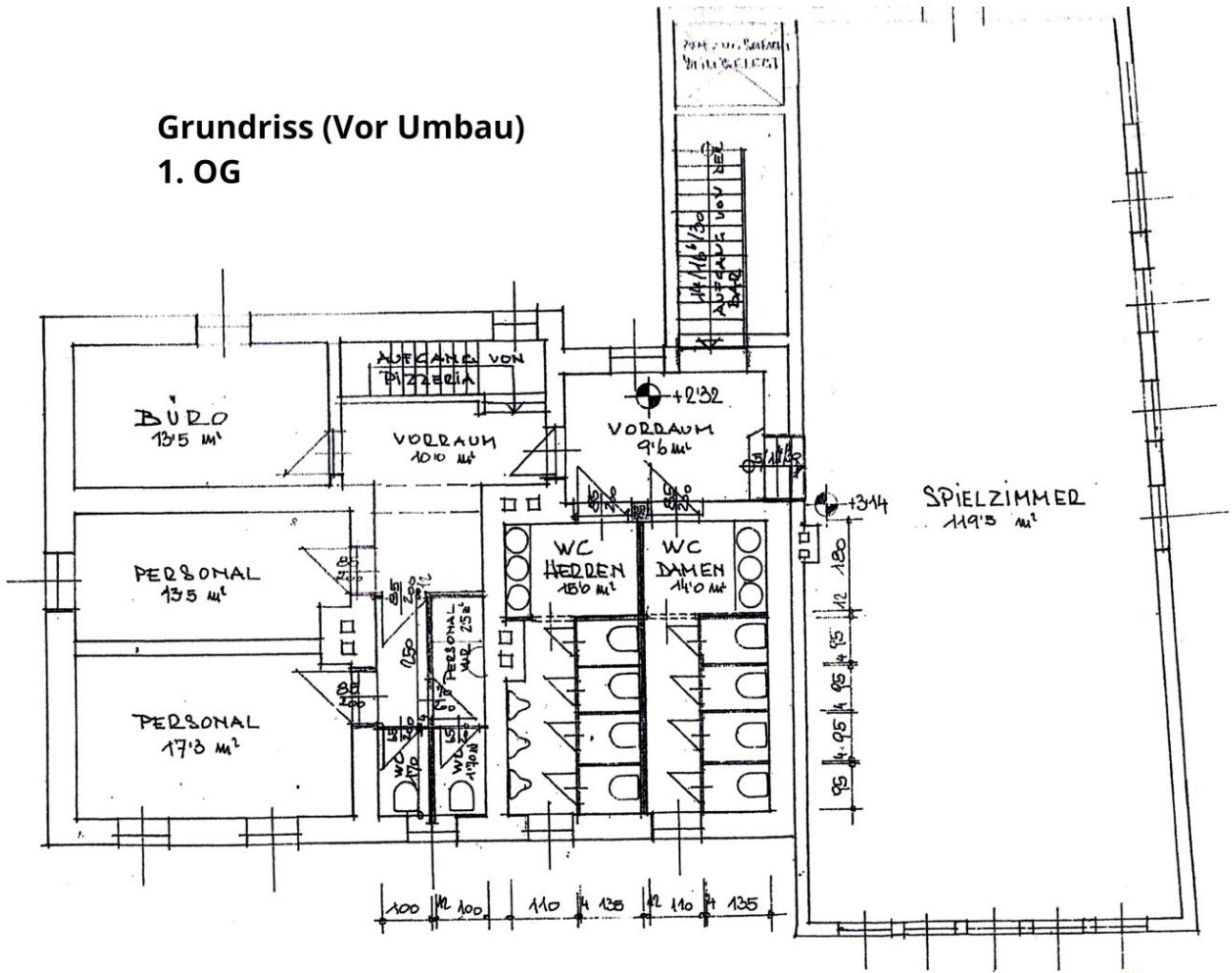
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



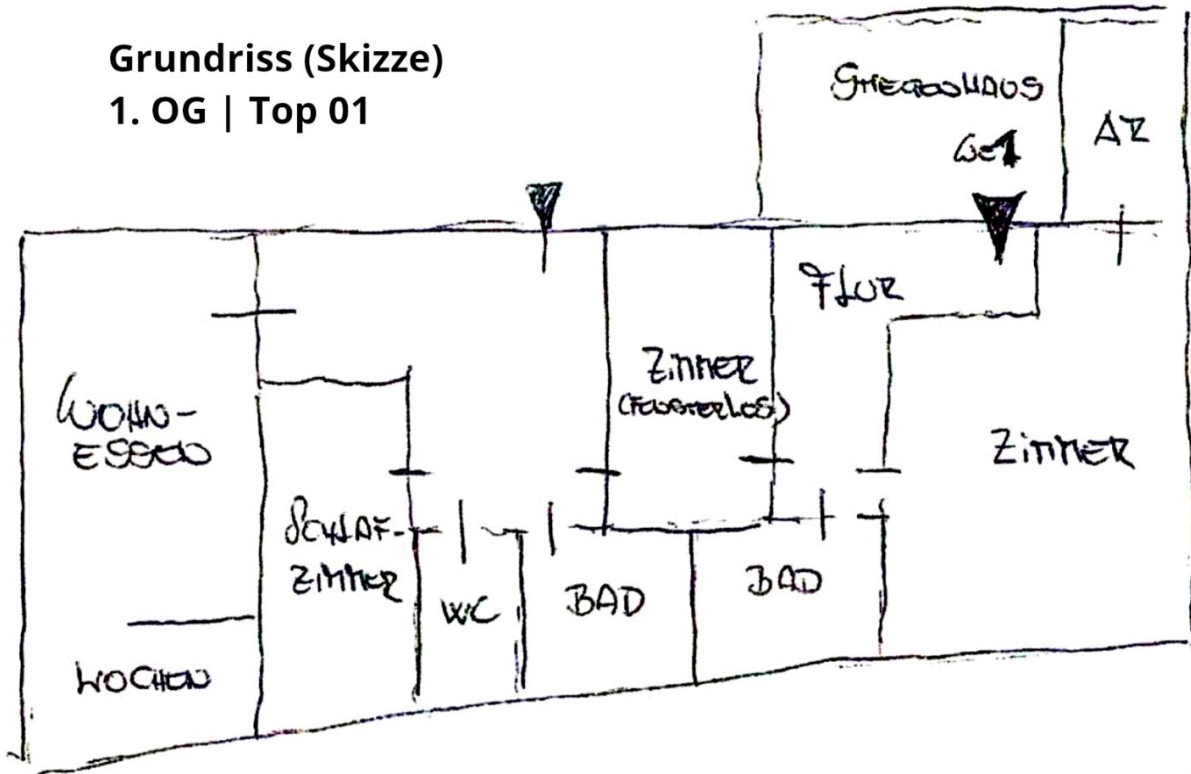
# Grundriss EG



# Grundriss (Vor Umbau) 1. OG

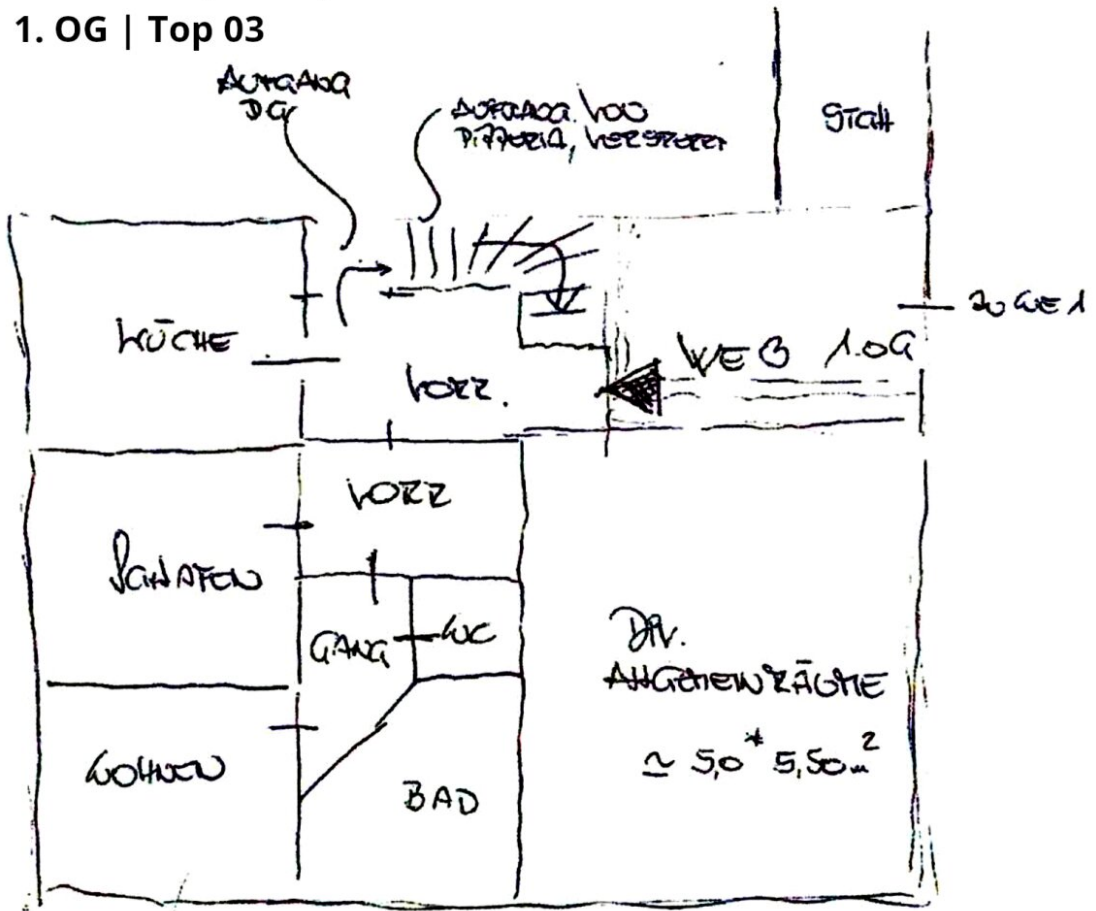


Grundriss (Skizze)  
1. OG | Top 01

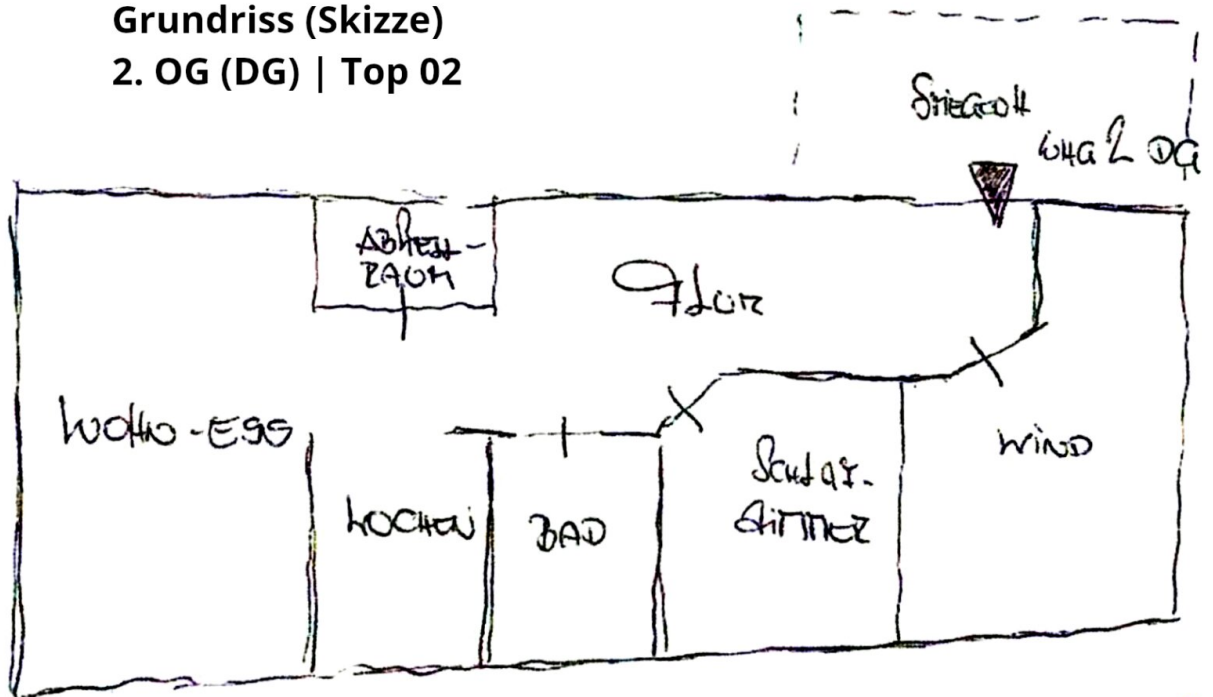


# Grundriss (Skizze)

1. OG | Top 03



Grundriss (Skizze)  
2. OG (DG) | Top 02





## Objektbeschreibung

Dieses renovierte Zinshaus liegt zentral in Admont und bietet ein Restaurant und ein Geschäftslokal im Erdgeschoß sowie drei Wohnungen in den oberen zwei Geschossen.

Aktuell ist eine der Wohnungen vermietet.

### ***Die Vorteile dieses Zinshauses auf einen Blick:***

- Zentrale Lage in Admont.
- Vielfältiges Potential im aktuellen Zustand oder für Umnutzungen.
- Bereits zum Teil vermietet - Miete ab dem 1. Tag.
- Teilweise Rohdachboden vorliegend.
- Grundstück mit Freifläche (Gastgarten) im Innenhof.

### **DIE BESTANDSGEBÄUDE.**

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei Etagen.

Das Hauptgebäude wurde 1970 errichtet und 1983 sowie 2012 durch Zu- und Ausbauten erweitert.

Zuletzt wurden 2020 umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Aktuell ist im Erdgeschoß ein Restaurant und ein Geschäftslokal untergebracht.

Im 1. und 2. Obergeschoß sind insgesamt 3 Wohneinheiten.

Das Restaurant hat rund 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das Geschäftslokal rund 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Hinzu kommen Nebenflächen von rund 40 m<sup>2</sup>.

So ergeben sich in Summe rund 220 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoß.

Die drei Wohnungen im 1. und 2. OG haben in Summe rund 270 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Diese verteilt sich auf 110 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup>.

Somit ergeben sich insgesamt rund 490 m<sup>2</sup> Nettonutzflächen.

## **DIE VERMIETUNG.**

Aktuell ist eine der Wohnungen vermietet.

Die restlichen Flächen werden aktuell zur Miete angeboten, könnten aber auch selbst genutzt werden.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken mit einem Flächenausmaß von insgesamt rund 580 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Die vorliegende Widmung ist Bauland "Wohnen Allgemein (WA)" mit einer Bebauungsdichte von bis zu 0,8.

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,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <9.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap