

## Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen zu verkaufen



Ausblick

**Objektnummer: 2428\_606**

**Eine Immobilie von RE/MAX Sun in Tamsweg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5582 St. Michael im Lungau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,17
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

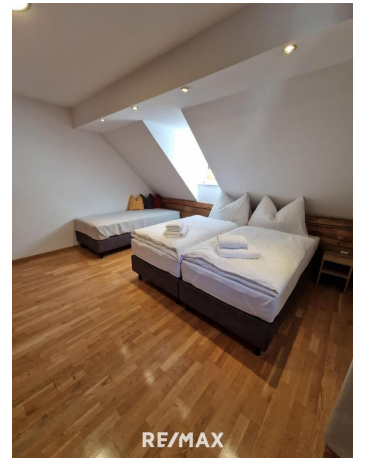


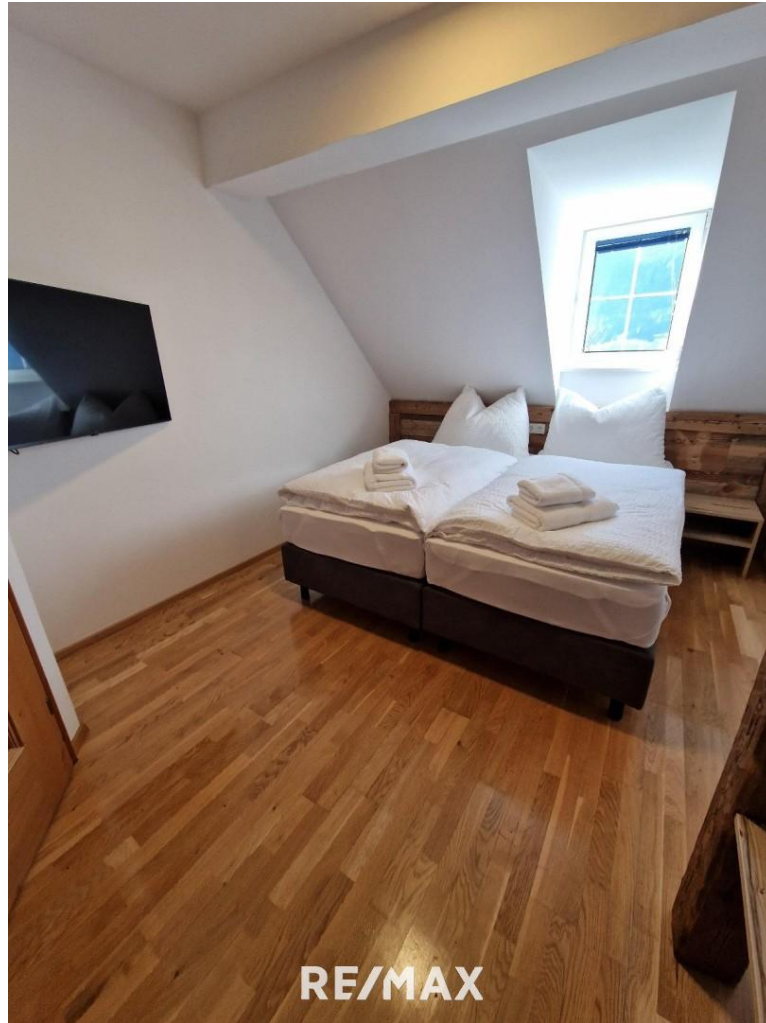
### Karin Moldan-Salmer

RE/MAX Sun in Tamsweg  
Postplatz 4  
5580 Tamsweg

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



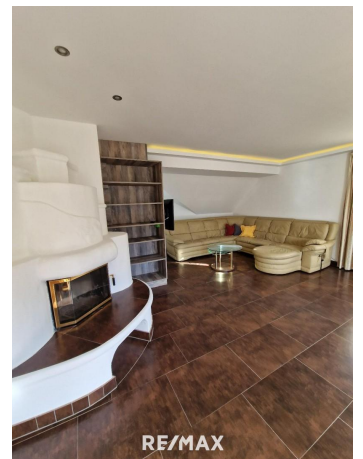




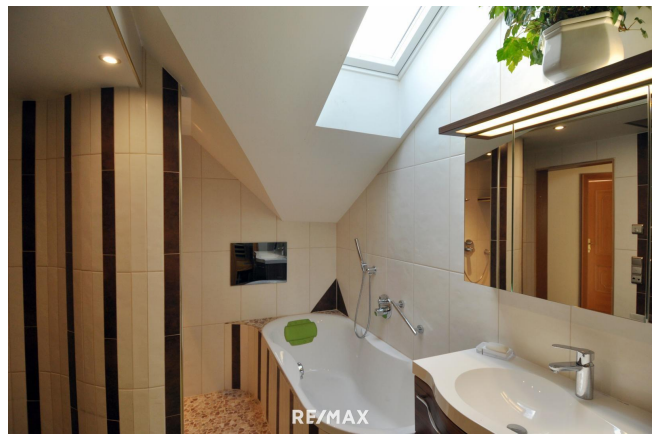
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









## Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus im Herzen von St. Michael im Lungau. Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage direkt im Zentrum von St. Michael. Das Gebäude wurde 2023 umfassend renoviert und bietet insgesamt vier Wohneinheiten. Drei der Wohnungen haben eine Wohnfläche von jeweils ca. 35 m<sup>2</sup>, während die Hauptwohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup> deutlich größer ausfällt. Nach Absprache mit der Gemeinde könnte die Hauptwohnung in Zukunft möglicherweise auch für touristische Zwecke genutzt werden (keine Gewähr). Alle Wohnungen sind derzeit vermietet, wodurch eine stabile Mieteinnahme erzielt wird. Die monatlichen Einnahmen belaufen sich auf drei Mal € 660,- Brutto für die kleineren Wohnungen sowie € 1.100,- Brutto für die Hauptwohnung, insgesamt also € 3.080,- pro Monat. Je nach Finanzierungsmodell kann die Kreditrate durch diese Einnahmen weitgehend gedeckt werden. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Skigebiete sowie Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Eine Garage für ein PKW kann in direkter Umgebung angemietet werden, derzeit für ca. € 70,- pro Monat. 3 Wohnungen mit jeweils ca. 35 m<sup>2</sup> (aktuell alle vermietet) 1 Hauptwohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup> – Potenziell zukünftig auch für touristische Zwecke nutzbar (nach Absprache mit der Gemeinde, keine Gewähr) Mieteinnahmen (derzeitige Vermietung): 3 x 35 m<sup>2</sup> Wohnungen: je € 660,- 1 x 165 m<sup>2</sup> Hauptwohnung: € 1.100,- Gesamtmieteinnahmen: € 3.080,- pro Monat Dieses Objekt eignet sich sowohl als wertbeständige Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen. Eine Besichtigung lohnt sich! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarfWh/(m<sup>2</sup>a

f:            )

Klasse HD

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 1.17

esamten

ergieeffi

zienz: