

## Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Marktlage



Wohn- Geschäftshaus in zentraler Lage

**Objektnummer: 3623\_215**

**Eine Immobilie von Edelweiß Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5580 Tamsweg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	473,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	543,50 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 205,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	715.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Lassacher**

Edelweiß Immobilien  
Predlitz 17  
8863 Predlitz













## Objektbeschreibung

### ZENTRALE MARKTLAGE | WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT

**ENTWICKLUNGSPOTENTIAL** Dieses solide Wohn- und Geschäftshaus liegt im Herzen von Tamsweg und überzeugt durch seine zentrale Lage mit direkter Anbindung an das Marktgeschehen. Das großzügige Gebäude erstreckt sich über fünf Etagen und bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Nutzflächen. Ideal auch für die flexible oder langfristige Unterbringung von Mitarbeitern heimischer Unternehmen. Hauptgebäude KG: zum Teil unterkellert EG: 2 Wohnungen - Geschäftslokal - Vorraum 1. OG: 2 Wohnungen - Vorraum 2. OG: 2 Wohnungen - Vorraum DG: nicht ausgebaut Nebengebäude KG: zum Teil unterkellert EG: Badezimmer und WC OG: Wohnzimmer - Küche - 2 Schlafzimmer (Durchgangszimmer) Das historische Hauptgebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine Wohnung im Nebengebäude. Vier der Wohnungen sind aktuell vermietet und bieten eine stabile Einnahmequelle. Die verbleibenden zwei Wohneinheiten stehen zur Verfügung und können noch lukrativ vermietet werden, was das Objekt für Anleger besonders interessant macht. Die Wohnung im Nebengebäude ist noch nicht fertig ausgebaut und bedarf noch einiger Fertigstellungsarbeiten. Im Erdgeschoss, straßenseitig gelegen, befindet sich zudem ein sehr renovierungsbedürftiges, derzeit leerstehendes Geschäftslokal. Dieses bietet nach einer entsprechenden Sanierung großes Potenzial für eine rentable Nutzung. Die letzte umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 1998, wodurch das Gebäude von außen einen sehr ansprechenden Zustand aufweist. Beheizt wird das Objekt mittels eines effizienten Fernwärmeanschlusses und Radiatoren. Zur Immobilie gehören eine Garage, ein Holzlager sowie zwei weitere Abstellplätze, was in einer zentralen Lage wie dieser einen besonderen Vorteil darstellt. – **Besondere Merkmale** – ? Hervorragende zentrale Lage mit Marktanbindung ? Großzügige Wohn- und Nutzfläche ? Sieben Wohneinheiten plus ein zu sanierendes Geschäftslokal ? Vier Wohnungen aktuell vermietet – sofortige Einnahmen ? Zwei weitere Wohneinheiten zur lukrativen Vermietung verfügbar ? Anlegerobjekt mit attraktivem Ertragspotenzial ? Effiziente Zentralheizung mit Fernwärme ? Eine Garage und zwei Abstellplätze ? Letzte Sanierung 1998, gepflegter Zustand – **Lage & Infrastruktur** – Das Objekt befindet sich in Zentrumslage von Tamsweg. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Die malerische Umgebung des Lungaus bietet eine hohe Lebensqualität sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten in einer naturbelassenen Landschaft. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf ihre Anfrage. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 205.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 2.1

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge D

samtenergieeffizie

nz: