

## Hervorragende Investitionschance - 3 Gebäude mit hoher Ertragsmöglichkeit!



E Eibiswald - Asylheim-16 (15)

**Objektnummer: O2100162098**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8552 Eibiswald
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	520,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.156,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.042,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH  
Franz-Josef-Straße 42/5  
8200 Gleisdorf































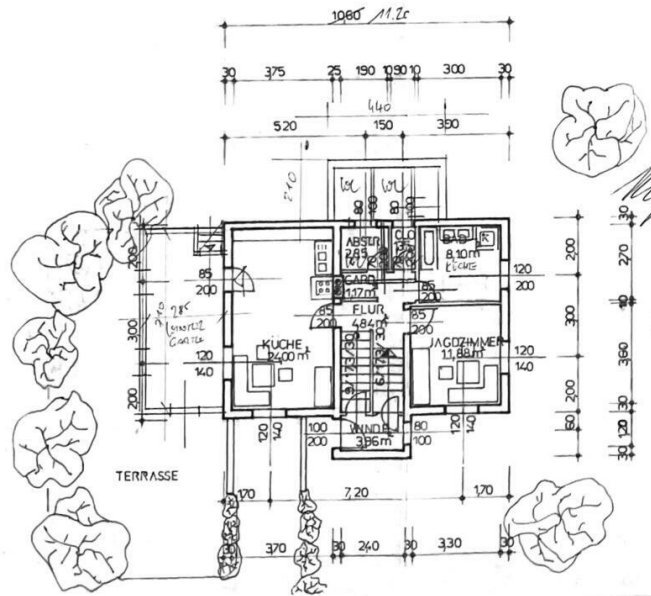






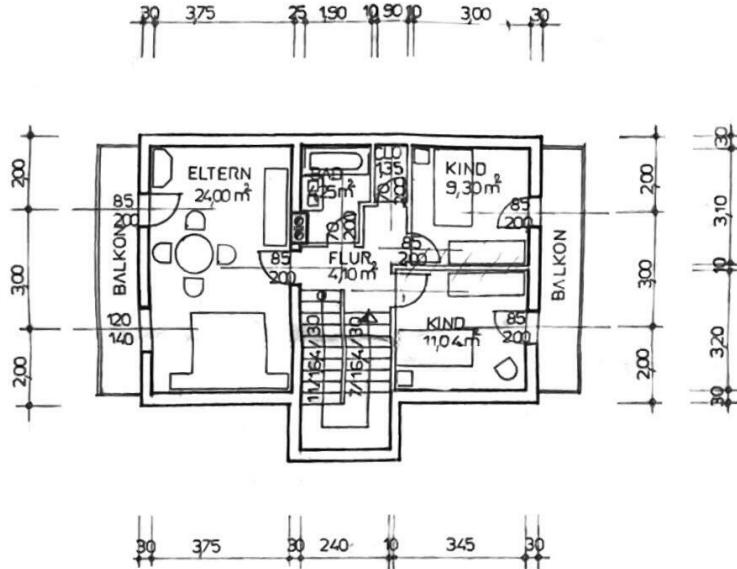
Eibiswald 378

# ERDGESCHOSS



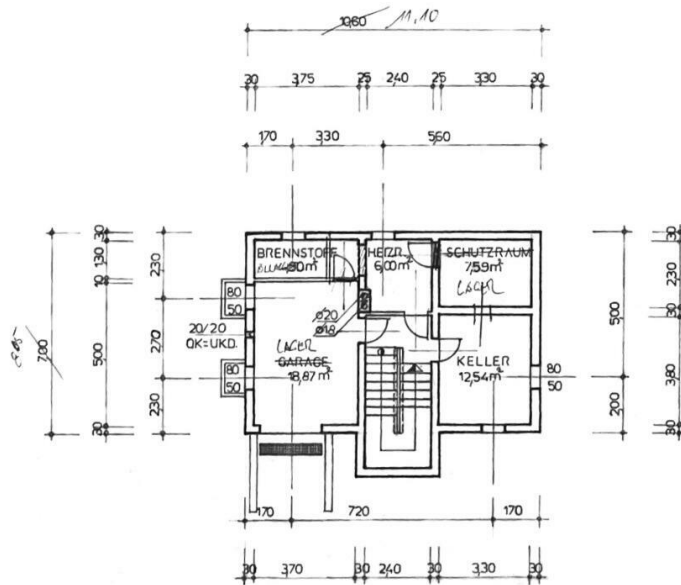
Eibiswald 378

# DACHGESCHOSS

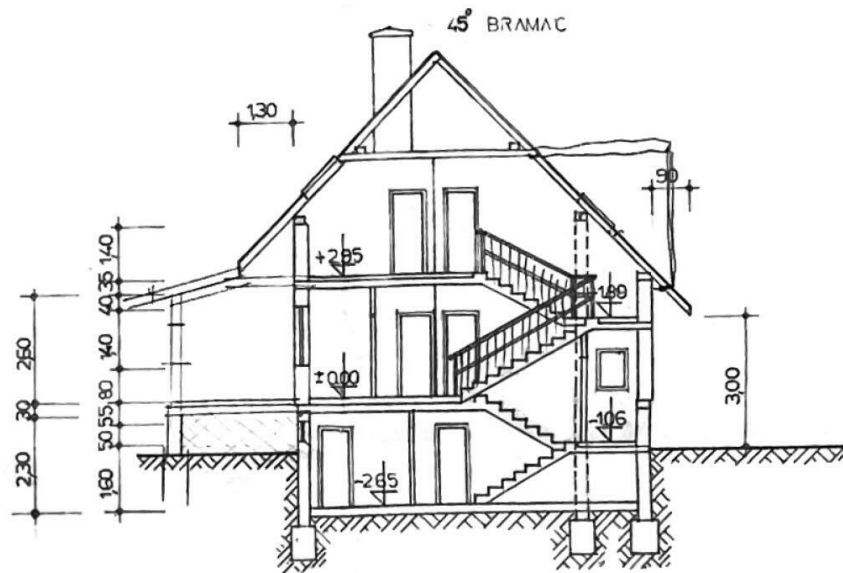


Eibiswald 378

# KELLERGESSCHOSS



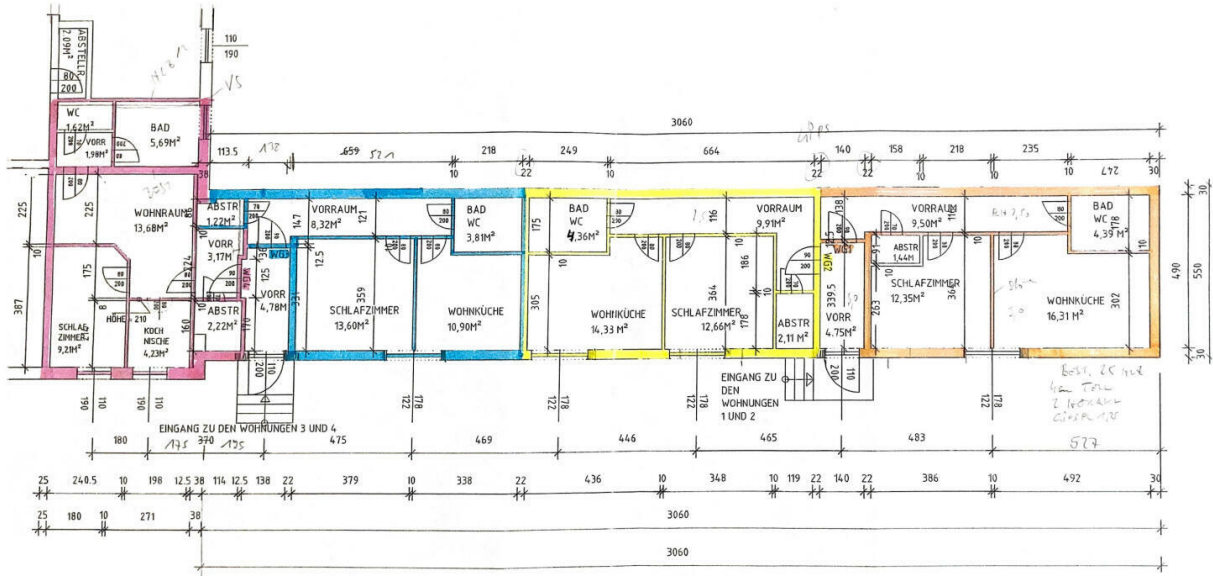
Eibiswald 378  
**SCHNITT**





Eibiswald 242

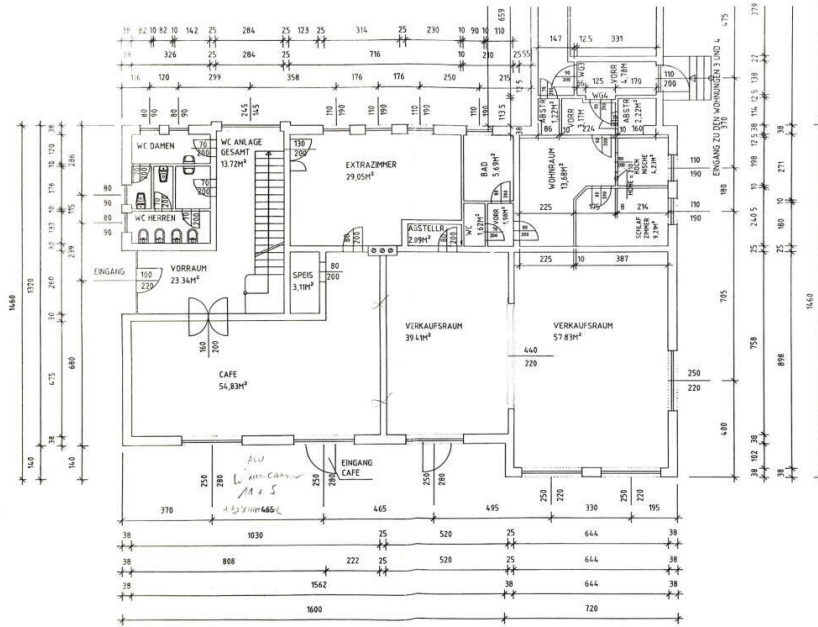
# GRENZLANDHOF-KEGELBAHN - EG





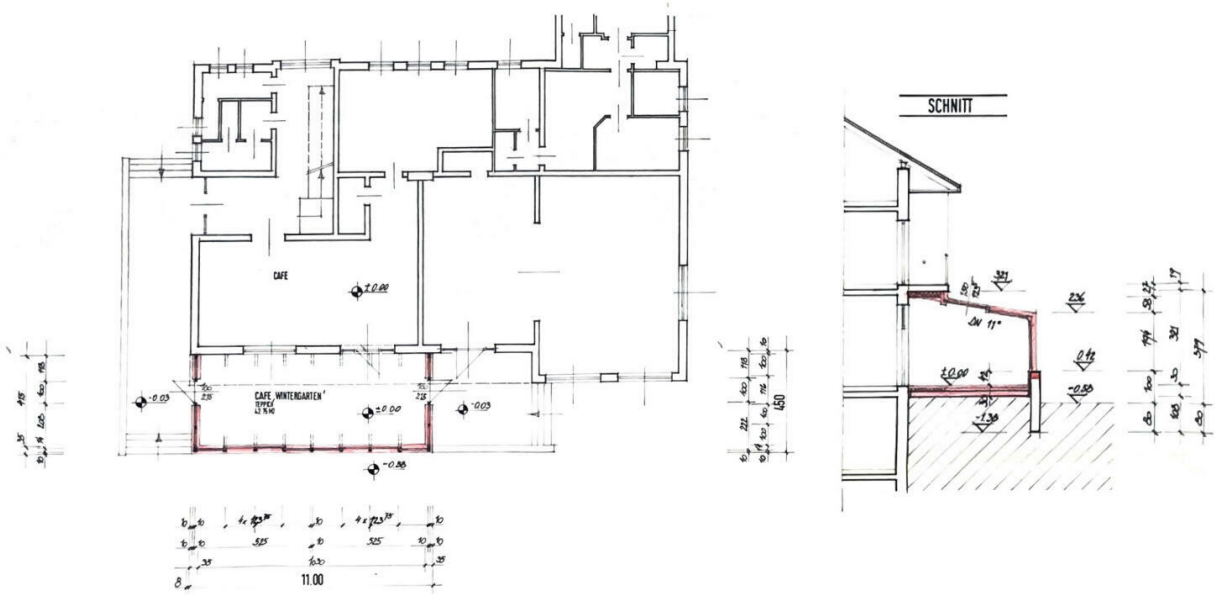
## Eibiswald 242

# GRENZLANDHOF - ERDGESCHOSS



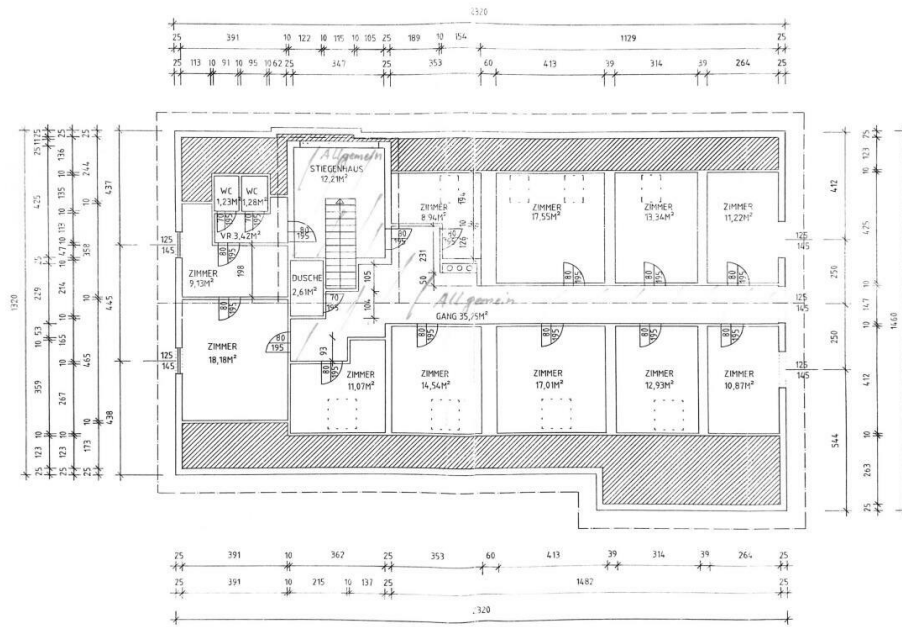
Eibiswald 242 - Zubau

# GRENZLANDHOF - WINTERGARTEN



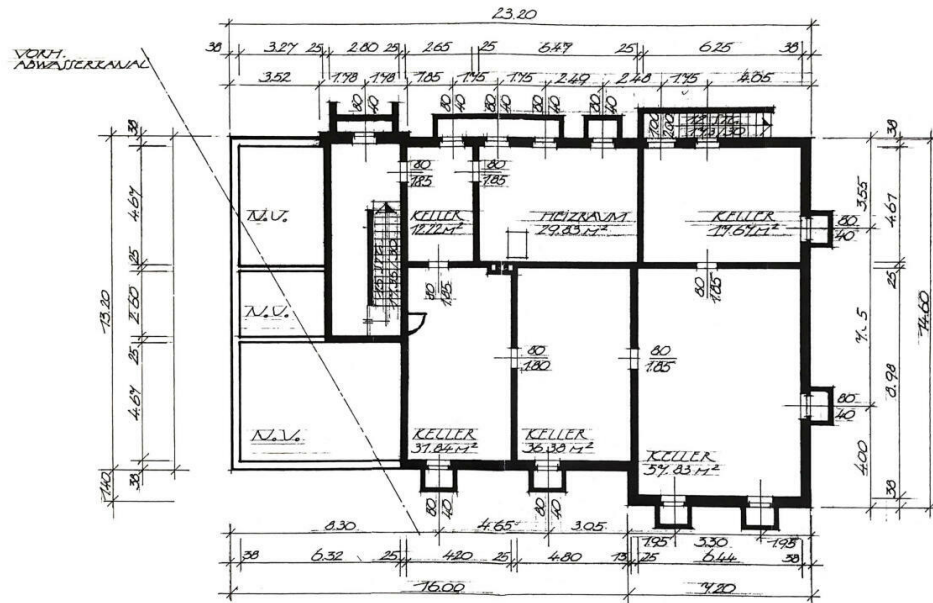
Eibiswald 242

# GRENZLANDHOF - DACHGESCHOSS

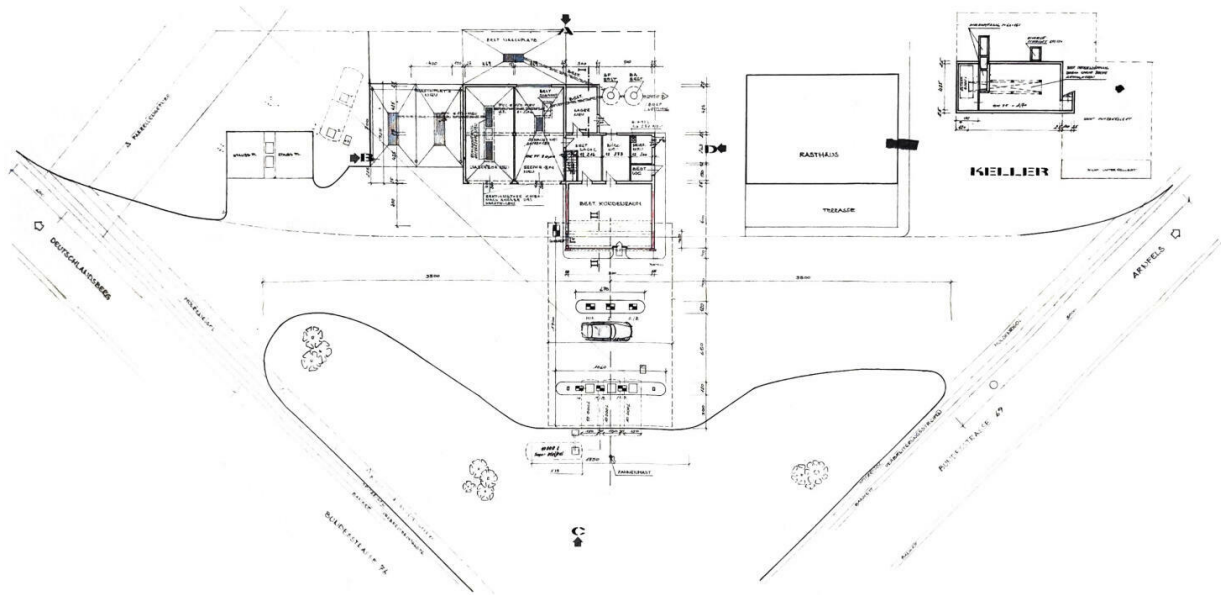


Eibiswald 242

# GRENZLANDHOF - KELLERGESCHOSS



Eibiswald 242a  
**TANKSTELLE**



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zur Investition in ein vielseitiges Immobilienportfolio mit signifikantem Renditepotenzial. Unser Angebot umfasst mehrere Objekte, darunter das Haupthaus Eibiswald 242, die Eibiswald 242a Tankstelle und Eibiswald 378, die allesamt attraktive Einnahmequellen und Raum für Wertsteigerung bieten.

### **Haupthaus Eibiswald 242: Ein vielfältiges Einkommenspotential**

Das Haupthaus Eibiswald 242 stellt eine vielseitige Liegenschaft dar, bestehend aus 2 Geschäftslokalen, 10 Wohnungen und 15 Betten, die für € 20.- pro Tag vermietet werden können. Historisch gesehen waren diese Zimmer äußerst gefragt, insbesondere von der örtlichen Berufsschule und Bauunternehmen. Zusätzlich liegt ein vielversprechendes Angebot zur Zimmervermietung an eine renommierte Bauunternehmung vor.

Die neun bestehenden Mietwohnungen generieren derzeit monatlich € 2.625,87 netto. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass hier ein erhebliches Steigerungspotenzial vorhanden ist. Der Verkäufer hatte bisher begrenzte Ressourcen, um die Zimmervermietung zu optimieren. Bei einer maximalen Auslastung sind zusätzliche monatliche Einnahmen von bis zu € 9.000.- realistisch.

Zusätzlich steht Wohnung 8 aktuell leer, hat jedoch bisher € 303.- netto pro Monat generiert. Die Verträge für das Café und den Imbiss wurden nicht verlängert, was zu einer monatlichen Einnahmereduzierung von € 2.196.- führt. Bei einer Vollauslastung könnte die Liegenschaft Eibiswald 242 monatliche Einnahmen von € 14.124,87 netto erzielen.

### **Weitere Einnahmequellen:**

Eibiswald 242a und 378:

Die Tankstelle - Eibiswald 242a, als auch die an das Land Steiermark als Flüchtlingsunterkunft vermieteten Unterkünfte: Einnahmen monatlich von € 8.683,96 netto.

### **Renditeberechnung und Expertenempfehlung:**

Für die bestmögliche Rendite empfehlen wir die Anstellung eines Hausmeisters, der die Liegenschaften instand hält und sich um die Zimmervermietung kümmert. Dies würde monatlich Brutto-Lohnnebenkosten von € 4.800.- mit sich bringen.

### **Zusammenfassung der monatlichen Einnahmen:**

Haupthaus, Tankstelle und Flüchtlingsunterkunft: € 22.808,83

Abzüglich Personalkosten (monatlich: € 4.800.-) und möglicher Leerstandszeiten (monatlich: € 2.000.-) ergibt sich eine monatliche Berechnungsgrundlage von rund € 16.008,83 netto.

Diese monatlichen Einnahmen bieten eine bemerkenswerte Rendite von 12% bei einem Kaufpreis von € 1.650.000.-

Für eine umfassende Beratung und weiterführende Diskussionen zu dieser vielversprechenden Investitionsmöglichkeit stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

\*Alle Berechnungen beruhen auf dem Stand der Jahresabrechnung und Auslastungen 2021.  
\*\*Der Eigentümer wurde über das Energieausweisvorlagegesetz in Kenntnis gesetzt und wird diesen innerhalb von 14 Tagen nachreichen.