

## Tankstelle mit Garagen & Wohn- Geschäftshaus!



Außenansicht

**Objektnummer: 2278\_6180**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8421 Wolfsberg im Schwarzautal
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Nutzfläche:</b>	1.193,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Breuer**

RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 805  
H +43 664 45 41 805

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





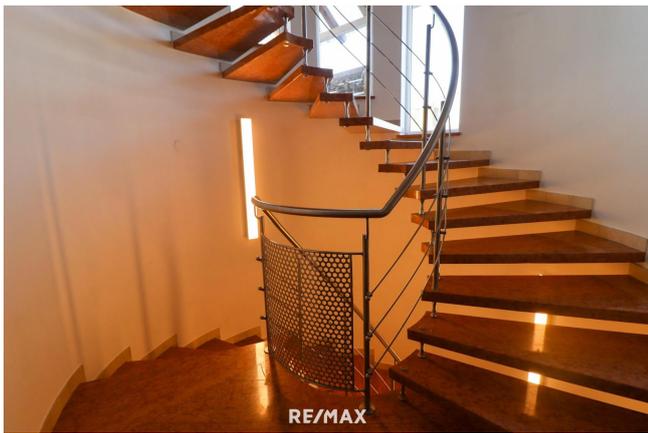
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

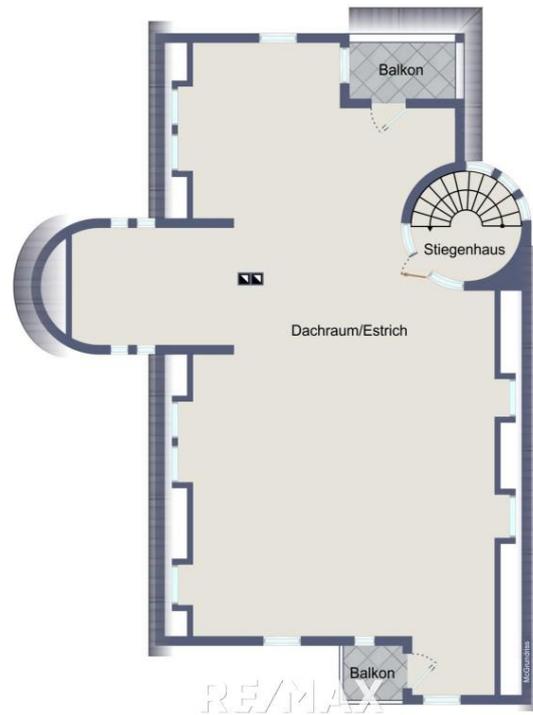






**RE/MAX**  
Nova





## Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1985 befindet sich im Herzen von Wolfsberg im Schwarzautal. Mit einer Bruttogrundfläche von ca. 833 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und insgesamt 348 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoß, das derzeit vermietet ist, bietet diese Liegenschaft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die offenen und geschlossenen Garagen erstrecken sich über eine Grundfläche von ca. 224 m<sup>2</sup>. Die Bebauungsdichte liegt zwischen 0.5 und 0.7, und die Widmung lautet SG-DO. Aktuell generiert die Immobilie Nettomieteinnahmen in Höhe von 8.453 € monatlich, was einer attraktiven Rendite von ca. 7,49 % p.a. entspricht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei Lagerhallen, eine Garage mit Hebebühne und die beheizte Innenhalle zu vermieten. Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels Fernwärme. Für weitere Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Hr. Christian Breuer - Tel. 0664/45 41 805 Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling! Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich • Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises) • Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\* • Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\* • gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank • Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt. \*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 186.82  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf E  
mebedarf:  
Faktor Gesamte Energieeffizienz 1.81  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz G D  
esamtenergieeffizienz:  
izienz: