

**Top-Investment - Diese Liegenschaft finanziert sich bis zu
1/3 durch bestehende Mieteinnahmen!**



Frontansicht

Objektnummer: 2278_6395

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8565 St. Johann ob Hohenburg
Nutzfläche:	915,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



MBA Christian Stermschegg

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

T +43 316 28 29 08
H +43 676 52 16 150

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













Objektbeschreibung

Ertragreicher Traditionsbetrieb mit treuer Stammkundschaft und 6 vermieteten Wohnungen
Rechenbeispiel für das Gesamtinvestment (inkl. Kaufnebenkosten): € 1.650.000,- Berechnung mit 3,5% Sollzinssatz mit 30-ig jähriger Gesamtlaufzeit Variante 1: Eigenmittel € 100.000,- Monatliche Rate: ca. € 6.960,- Bis zu 1/3 wird die Rate durch die bestehenden Mieteinnahmen gedeckt Variante 2: Eigenmittel € 500.000,- Monatliche Rate: ca. € 5.160,- Bei dieser Variante wird die die monatliche Rate bis zu 40% durch die bestehenden Mieteinnahmen gedeckt.
Aufgrund der starken Erträge der Gastronomie wäre die monatliche Finanzierungsbelastung gut zu bewältigen. Dieser bestens etablierte und florierende Betrieb mit einer ganzjährigen 100%igen Auslastung und einer Rendite von ca. 5,4% sucht aufgrund der bevorstehenden Pensionierung der Eigentümer eine Nachfolgerin/einen Nachfolger. Dieses exklusive Angebot des renommierten Restaurants wurde über viele Jahre (seit 1985 in Betrieb!) kundenfreundlich aufgebaut - mit perfekter Küche und mit hochwertigem Service. Eine sehr hohe Anzahl an zufriedenen Stammkunden besucht das Restaurant regelmäßig und nimmt dieses Angebot gerne an. Der Saal im OG eignet sich mit einer Kapazität von mindestens 140 Sitzplätzen für große Veranstaltungen und wird nach Bedarf auch vermietet. Anzahl der Sitzplätze in den Gasträumen: • Gastgarten: 80 Stk. • Kegelbahn: 25 Stk. • Bar/Theke: min. 50 Stk. • Dinner: 60 Stk. • Saal 1: 40 Stk. • Saal 2: 140 Stk. • Extrazimmer: 25 Stk. In Summe sind 420 Sitzplätze verfügbar. 6 dauerhaft vermietete Wohnungen im OG und DG verfügen über ca. 376 m², ergänzen das Angebot und bringen laut Aufstellung gemeinsam mit dem Restaurant eine Rendite von 5,5%. Diese Wohnungen wurden 1997 aufwendig umgebaut und saniert. Ein über 3.000 m² großes und sonniges Grundstück bietet Entspannungsmöglichkeit auf einem ruhigen Privatbereich. Flächenaufstellung: • Grundstücksfläche: 3.062m² • Parkplatz: ca. 300m² für 24 KFZ plus Parkmöglichkeiten an 200 Metern Zufahrtsstraße • Gastgarten: ca. 165m² • Restaurant, Kegelbahn, Saal 1, Extrazimmer, WC - Anlagen: 539,3m² • OG Saal 2, OG + DG Wohnungen: 662,98m² • Keller: ca. 100m² Aufwendig saniert wurde im Jahr 2000 folgendes: • Gastraum inkl. Theke • Extrazimmer • Saal 1 im EG • WC Anlagen • Alle Böden • Stiegenhaus • Kegelbahn • Alle Installationen Zentralheizung und Küchenbetrieb: Ferngas Lage: Wenige Autominuten von Graz entfernt sind die Orte Söding, Voitsberg, Köflach, Bärnbach und viele kleinere idyllische Vororte, welche perfekt in die Natur eingebettet sind. Diese Orte bieten unzählige Möglichkeiten für Sport, Unterhaltung, Kultur, Kullinarik und damit auch perfekten Lebensraum mit Lebensqualität. Umgebung und Freizeitmöglichkeiten: Drei Minuten von der Autobahnabfahrt Modriach entfernt, befindet sich der Familien- Freizeit und Erlebnispark mit Sommerrodelbahn, Klettergarten, Streichelzoo, Drahtseilhochgeschwindigkeitsrutsche u.v.m. • Bundesgestüt Piber, Heimat der Lipizzaner • Therme Nova in Köflach • Freizeitinsel Piberstein in Maria Lankowitz • Golfanlage Erzherzog Johann M. Lankowitz • Schießanlage Zangtal in Voitsberg Der angegebene Kaufpreis in Höhe von EUR 1.500.000,-- gilt im Verkauf dieser Liegenschaft als brutto für netto. Die Eigentümer sind auch gerne bereit, einen nahtlosen Übergang des Betriebes operativ und organisatorisch zu unterstützen! 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:

Heizwärmebedarft 100.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarft C

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.09

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeffizienz:

izienz: