

Aufgepasst! Diese Liegenschaft finanziert sich bis zu 1/3 durch bestehende Mieteinnahmen!



Saal 2

Objektnummer: 2278_6396

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8564 St. Johann ob Hohenburg
Baujahr:	ca. 1700
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	375,92 m ²
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











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ertragreiches Restaurant, das sich in einer erstklassigen Lage befindet und mit seiner modernen, auf das Publikum perfekt abgestimmten Küche, überzeugt. 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. Die Einrichtung des Restaurants besticht durch ein stilvolles, modernes Design im Look der legendären Route 66, was eine einladende und einzigartige Atmosphäre schafft. Es bietet Platz für bis zu 420 Gäste und ist sowohl bei Einheimischen als auch Touristen aufgrund seines ansprechenden Ambientes und der abwechslungsreichen Speisekarte äußerst beliebt. Restaurant und Ausstattung: Das Restaurant verfügt über eine gut ausgelastete Kegelbahn, die für einen zusätzlichen Unterhaltungsfaktor sorgt und das gastronomische Angebot perfekt ergänzt. Die Küche bietet eine breite Auswahl an Speisen, die von hochwertigen Burgern und Pizza bis hin zu traditioneller, einheimischer Küche reicht. Die Speisekarte wurde sorgfältig auf die Vorlieben und Wünsche des Publikums abgestimmt und garantiert ein hervorragendes kulinarisches Erlebnis. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten nicht nur ausreichend Platz für eine hohe Gästeanzahl, sondern überzeugen auch durch moderne Technik, ansprechende Beleuchtung und ein angenehmes Ambiente. Die ansprechende Gestaltung im Retro-Stil der Route 66 zieht Besucher an und sorgt für eine besondere Atmosphäre, die sowohl für Feierlichkeiten als auch für den alltäglichen Restaurantbetrieb bestens geeignet ist. Mietwohnungen: Zusätzlich zum Restaurant befinden sich auf dem Grundstück sechs moderne Mietwohnungen. Diese sind gut vermietet und bieten eine stabile Einkommensquelle. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten, gut ausgestattet und bieten eine hohe Wohnqualität für die Mieter. Fazit: Dieses Restaurant ist eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren, die ein etabliertes und erfolgreiches Unternehmen übernehmen möchten. Die Kombination aus einer erstklassigen Gastronomie, einer gut ausgelasteten Kegelbahn und zusätzlichen Mietwohnungen stellt ein äußerst lukratives Geschäftsmodell mit einer aktuellen Rendite in Höhe von 5.4% dar. Mit der modernen Ausstattung, dem einzigartigen Konzept und der hohen Kundenfrequenz ist dieses Objekt eine vielversprechende Investition für die Zukunft. Der große Saal im OG dient mit einer Kapazität von min. 140 Sitzplätzen perfekt für diverse Veranstaltungen und wird auf 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. Die 6 dauerhaft vermieteten Wohnungen im OG und DG verfügen über 375,9 m², ergänzen das Angebot und bringen laut Aufstellung gemeinsam mit dem Restaurant eine Rendite von 5,4%. Diese Wohnungen wurden 1997 aufwendig umgebaut und saniert. Ein über 3.000 m² großes, sonniges Grundstück bietet Entspannungsmöglichkeit auf einem ruhigen Privatbereich. Flächen: • Grundstücksfläche: 3.062m² • Parkplatz: ca. 300m² für 24 KFZ plus Parkmöglichkeiten an bis

zu 200 Meter 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 wie folgt: • 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, die perfekt in die Natur eingebettet sind. Diese Orte bieten unzählige Möglichkeiten für Sport, Unterhaltung, Kultur, Kulinarik und damit auch perfekten Lebensraum mit Lebensqualität. 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: