

## Die wertigen Immobilien:

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für eine solide Kapitalanlage: In bevorzugter und zentraler Geschäftslage der beliebten Stadt St. Georgen stehen hier 2 nebeneinander liegende Ladenbüroeinheiten mit einer Gesamtgröße von rd. 147 qm und Stellplatz und eine separate Garage mit davor befindlichem Stellplatz als Gesamtpaket zum Verkauf!

Diese Kaufobjekte sind gut an solvente Mieter vermietet und liegen im Erdgeschoss eines im Jahr 2004 massiv gebauten und gepflegten Hauses mit nur 2 Wohnungen und diesen beiden Gewerbeeinheiten. Das Gebäude ist optimal in das Geschäftsumfeld integriert und weckt in erster Reihe die Aufmerksamkeit der Passanten. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 3 Garagen direkt links neben dem Gebäude und insgesamt 6 Stellplätze. Direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite sind zudem öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

Die jährliche Grundmiete beläuft sich auf insgesamt 15.258,12 EUR. Das Wohngeld insgesamt beträgt 465 EUR/Monat, davon sind rd. 389 EUR auf die Mieter umlegbar.

Die beiden Büros sind zur Straßenseite hin bodentief verglast und haben eine Raumhöhe von rd. 3 m. Die Einheit 1 hat ein separates WC und ist komplett mit einem schönen Steinfußboden ausgestattet. Die zweite Einheit verfügt über separate Küche, WC und Teppichboden.

Das Objekt wird mit einer Gaszentralheizung versorgt. Die energetische Bilanz dieses Hauses weiß ausweislich des Energieausweises vom 02.04.2018 mit einem Endenergiebedarf von nur 95,2 kWh zu überzeugen.

Für das Ladenbüro 1, das Ladenbüro 2 mit dem Stellplatz im Sondernutzungsrecht und die Garage mit dem Stellplatz im Sondernutzungsrecht sind jeweils eigene Grundbücher angelegt.

Der Gesamtkaufpreis für diese 3 Immobilien mit den 2 Stellplätzen als Gesamtpaket beläuft sich auf 282.000 EUR, davon entfallen auf die Ladenbüros mit einem Quadratmeterpreis von rd. 1.694 EUR 249.000 EUR, auf die Garage 17.000 EUR und auf die beiden Stellplätze jeweils 8.000 EUR.

Der Maklervertrag mit der Firma IMMOTHOMS kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage beträgt 3,57 % auf den beurkundeten Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Sie ist bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags verdient und fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Angaben, die mir vom Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewährleistung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die in den Grundrissen und den Fotos gezeigten beweglichen Einrichtungsgegenstände dienen nur der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.