



#0001007957

## Wohnung und vermietetes Geschäftslokal - Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!

2650 Payerbach



Kaufpreis: 440.000,00 €

Wohnfläche: 245,70 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Eveline Kamper  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[eveline.kamper@riv.at](mailto:eveline.kamper@riv.at)  
+43 664 60 517 517 52





## BESCHREIBUNG

Renditeobjekt! Sanierung 2015!

Das Geschäftslokal ist vermietet und erzielt sofort Mieteinnahmen, die Wohnung wird frei und kann dann ebenso vermietet werden!

Gewerbelokal ca. 143,44 m<sup>2</sup>

Das Geschäftslokal verfügt über einen Verkaufsraum an der Straßenseite und 2 Büros bzw. Lagerräume. Parkplätze direkt vorm Haus!

Wohnung ca. 102,26 m<sup>2</sup>

Die geräumige Wohnung gliedert sich in einen Vorraum mit Garderobe, WC, Bad mit Dusche, Wanne und WC, anschließender Wirtschaftsraum, 2 Zimmer und eine geräumige Wohnküche.

\*hochwertige Küche inkl. Geräte

\*Schallschutzfenster an der Straßenseite

\*gemütlicher Kamin im Wohnzimmer

\*Teilkeller

\*ab sofort verfügbar!

Oder aber Sie möchten sich selbst verwirklichen und Arbeiten und Wohnen unter einem Dach - auch das ist möglich!

Beheizt wird mittels Infrarotpaneele und Kachelofen.

2 trockene Lagerräume in Nebengebäude, ausbaubarer Dachboden, Fertigteilgarage, Parkplätze im Innenhof!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Zinshaus
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	245,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	245,70 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.278,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.12.2023
Gültig bis	21.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	141,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	3,38
fGEE Klasse	 F

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	440.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	161,76 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	161,76 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	440.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Payerbach ist eine Marktgemeinde mit 2055 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2021) im Bezirk Neunkirchen in Niederösterreich.

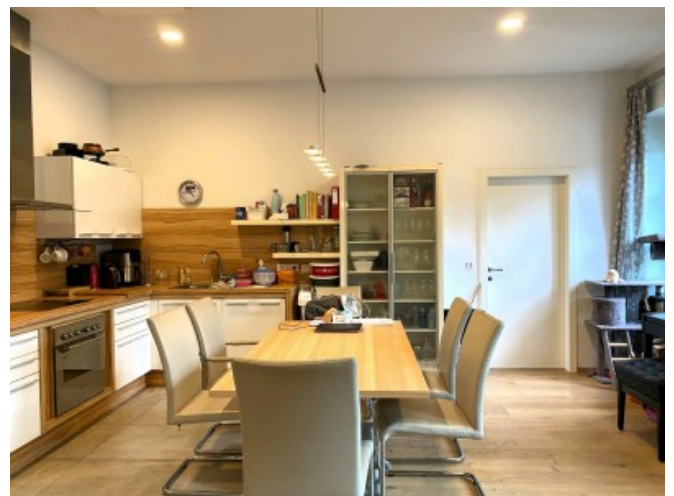
Eingebettet zwischen Semmering, Rax und Schneeberg ist Payerbach ein beliebter Ort für Urlaube und Ausflüge.

Durch die 1854 fertiggestellte Semmeringbahn kamen zunehmend mehr Touristen zur Sommerfrische nach Payerbach und in den Nachbarort Reichenau, denn die wunderschöne Natur in der Umgebung ist damals wie heute ideal zum Entspannen und Sporteln. Auch wegen der Architektur in und rund um Payerbach lohnt sich ein Besuch im idyllischen Ort am Fuße der Rax.

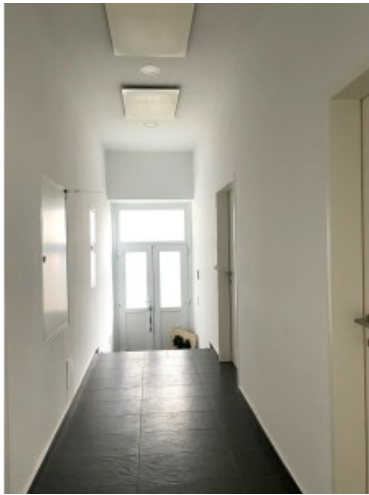
Toll ist auch der Kultursommer in unmittelbarer Nähe in Reichenau und am Semmering.



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG mit Nebengebäuden](#)

