St. Pölten in Bahnhofsnähe - Anlageobjekt - nahezu Vollvermietet

Ansicht

Objektnummer: 202/07362

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.153,26 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.690,86 €

Provisionsangabe:

3%

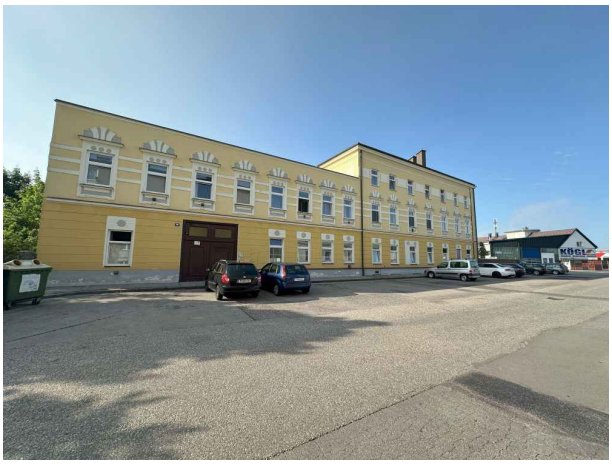
Ihr Ansprechpartner

Markus BRANDSTETTER

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79
H 0664/43 99 923
F 02742/352438 - 3

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



Pernerstorfer
Wernerstraße
466/4
816
408/8
408/12
408/1
408/3
408/7
408/9
408/11
411/3
411/8
407
406/14
406/10
759
BW
100
g
III
IV
50
o, k
I, II

Objektbeschreibung

St. Pölten in Bahnhofsnähe - Wohnhaus - Anlageobjekt - Vollvermietet

ECKDATEN:
Grundstücksfläche: ca. 1.083 m² (lt. Grundbuch, noch nicht im Grenzkataster)
Widmung: Bauland-Wohngebiet
Nutzfläche gesamt: ca. 1.153 m²
Baujahr: 1902

LAGE:
Das Wohngebäude befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße im südlichen Teil St. Pöltens. Dank der hervorragenden Lage sind diverse Einkaufsmöglichkeiten mit dem Auto in nur wenigen Minuten zu erreichen. Hierfür stehen zudem ausreichend Parkplätze direkt vor dem Haus, in der gebührenfreien Parkzone, zur Verfügung. Wer auf das Auto verzichten möchte, kann problemlos auf die Bushaltestelle bzw. den Alpenbahnhof gleich um die Ecke ausweichen.

GEBÄUDE:
Das Gebäude wurde rund 1902 errichtet und besteht aus einer Unterkellerung, Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem unausgebauten Dachgeschoß.

EINHEITEN:
Es stehen insgesamt 24 Einheiten zur Verfügung, wovon aktuell alle großteils befristet vermietet sind.
Der Dachboden ist unausgebaut und ist derzeit ungenutzt.

MIETERTRAG
Der monatliche Nettomietzins der vermieteten Einheiten beträgt derzeit € 6.340,49, bei Vollvermietung würden ca. € 700,00 monatlich dazukommen.

FLÄCHENWIDMUNG und BEBAUUNG:
Flächenwidmung
Bauland-Wohngebiet

Bebauungsbestimmungen entlang der Straßenflucht
100 % Bebauungsdichte
geschlossene Bauweise, Anbauverpflichtung Straßengrundgrenze
Bauklasse III

Bebauungsbestimmungenim Hofbereich
50 % Bebauungsdichte
offene bzw. gekuppelte Bauweise

Bauklasse I,II

KAUFPREIS und NEBENKOSTEN
Der unverbindliche, geldlastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 1.975.000,00. Seitens der Verkäuferin kann auf Vorschreibung der Umsatzsteuer optiert werden. Die Vorsteuerkorrektur beträgt rund EUR 40.000,-, welche im Kaufpreis noch nicht berücksichtigt wurden.
An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

ENERGIEAUSWEIS-KENNZAHLEN:
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 211,2 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 2,86.

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:
Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer (aufgrund wiederkehrender Beauftragungen) hin.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.