

Zinshaus mit befristeten 8 Wohnungen, 5,2% Rendite!



Objektnummer: 2204

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernsteinstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2275 Bernhardsthal
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	589,00 m²
Nutzfläche:	625,00 m²
Garten:	1.500,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	850.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.360,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yelena Nikolayeva

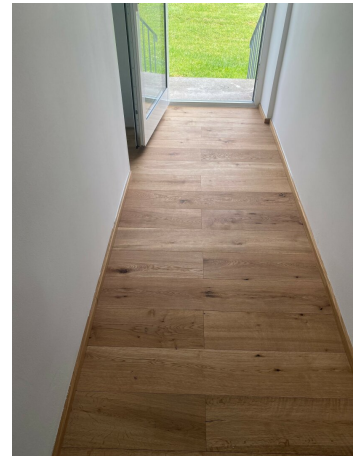
Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/Xb
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555













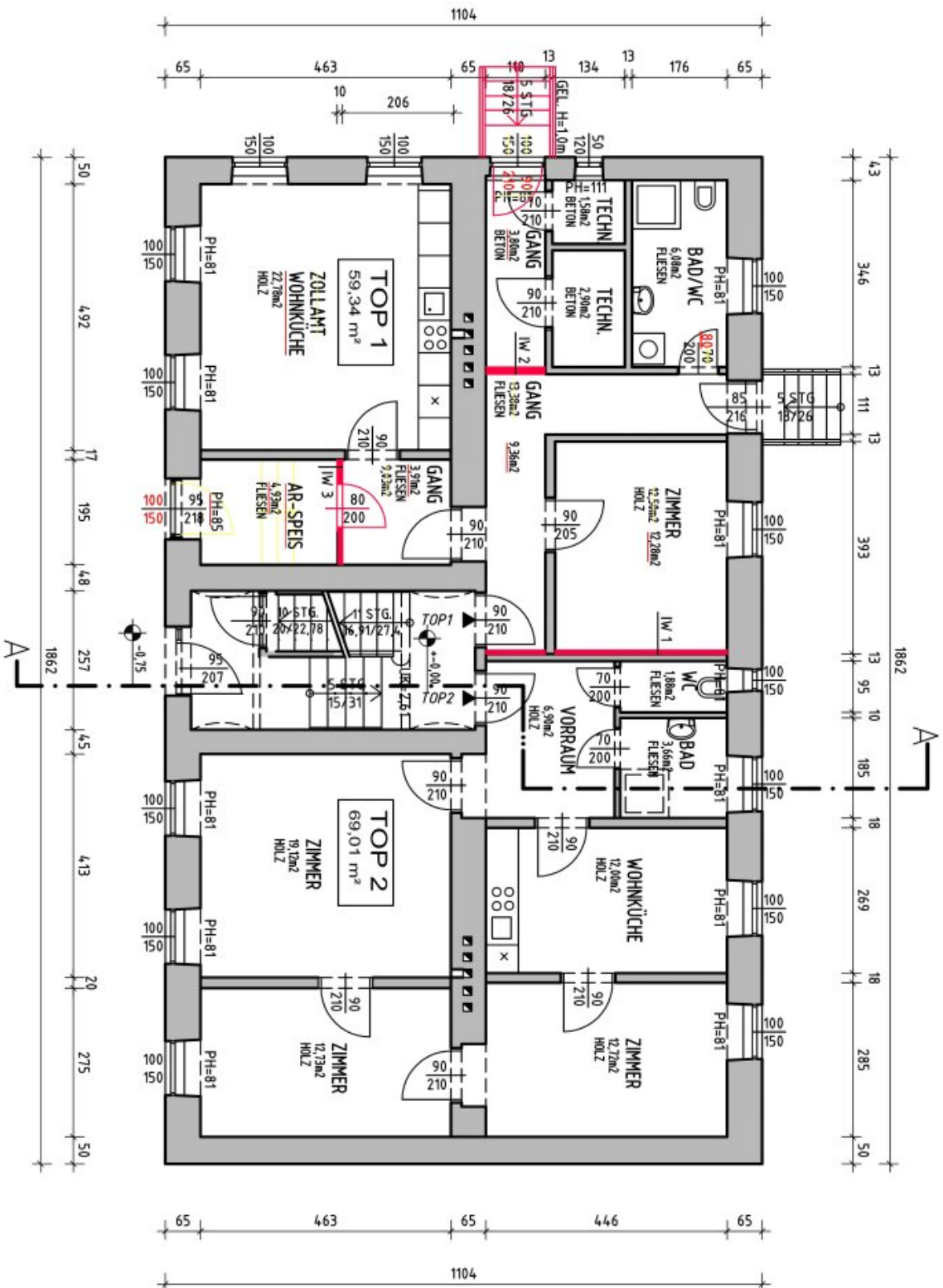
Architectural floor plan of a three-story residential building. The plan shows two main residential wings, TOP 1 and TOP 2, connected by a central corridor and staircase. TOP 1 includes a living area (WOHNKÜCHE), kitchen (KÜCHE), and bathroom (BAD/WC). TOP 2 includes a living area (WOHNKÜCHE), kitchen (KÜCHE), and bathroom (BAD/WC). The plan also shows a central staircase (STG) and a central corridor (GANG). Dimensions are provided for various rooms and overall building dimensions. A north arrow is located in the bottom right corner.

Room Details:

- TOP 1:**
 - WOHNKÜCHE: 59.34 m²
 - KÜCHE: 22.78 m²
 - BAD/WC: 6.08 m²
 - ZIMMER: 12.54 m², 12.28 m²
 - AR-SPEIS: 6.92 m²
 - VORRAUM: 6.92 m²
- TOP 2:**
 - WOHNKÜCHE: 69.01 m²
 - KÜCHE: 19.12 m²
 - BAD/WC: 3.60 m²
 - ZIMMER: 12.00 m², 12.73 m²

Dimensions:

- Overall width: 1104
- Overall depth: 1862
- Room dimensions: 65, 463, 65, 446, 65, 13, 134, 13, 176, 65, 4.3, 346, 13, 111, 13, 393, 13, 95, 10, 185, 18, 269, 18, 285, 50.



Objektbeschreibung

Autarkes Zinshaus als Baurechtsobjekt – mit eigener neuer Kläranlage und Quellwasser, großteils mit Holz beheizt

Das Haus besteht aus einem **Vollkeller plus vier Obergeschossen** und verfügt über einen **Gemeinschaftsgarten von ca. 1.500 m²** sowie **sechs Parkplätze direkt vor dem Haus**. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein eigenes **Garagengebäude für drei Autos** mit einer Fläche von ca. **68 m²**.

Ausstattung und Zustand:

- Alle Wohnungen sind befristet vermietet.
- Die Liegenschaft wird über **Brunnenwasser** versorgt und verfügt über eine **eigene Kläranlage**, die **2023 komplett erneuert** wurde.
- Die Fenster sowie alle Nassräume wurden in den letzten Jahren modernisiert.
- Alle Wohnungen verfügen über ein Holzofen.
- Eine Wohnung (Top 4) verfügt über eine **Öl-Zentralheizung**, sieben weitere Einheiten werden mit **Einzelöfen für Holz** beheizt. Die Wohnungen **Nr. 1, und 2** wurden zusätzlich **2022 mit Infrarotheizungen ausgestattet**.
- Das Haus wurde **2021 neu vermessen**, der **Kamin wurde Anfang 2023 generalsaniert**.
- Es gibt einen **unausgebauten Spitzboden (ca. 68 m²)** sowie einen **Schuppen (ca. 55 m²)**.

Wohnungen & Zustand:

Die Wohnungen befinden sich in einem **sehr guten bis durchschnittlichen Zustand**.

- **Top 1** wurde **2020 komplett saniert** und mit **echtem Holzboden** sowie einer **neuen Küche ausgestattet**.
- **Top 2** wurde **2021 saniert**.
- **Top 3, 4, und 8** wurde **im 2025 saniert**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m
Apotheke <9.750m
Krankenhaus <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <6.750m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <7.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap