

**6% Rendite! Zinshaus mit Potenzial in Pottschach zu verkaufen!**



**Objektnummer: 1871**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien  
Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Pottschach
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	443,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Seitz

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H  
Wiener Straße 9  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82  
F +43 2635 627 82 75

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











SCHWARZATALER  
IMMOBILIEN  
Investitionssicherheit



Liste Wohnungen				
Top	Größe (gerundet)	Heizung	Lage	vermietet bis
1	60,00 m <sup>2</sup>	Ofen, Elektrostrahler	Obergeschoß	leer
2	54,00 m <sup>2</sup>	Ofen, Elektrostrahler	Obergeschoß	leer
3	68,00 m <sup>2</sup>	Ofen, Elektrostrahler	Obergeschoß	leer
4	65,00 m <sup>2</sup>	Gas	Erdgeschoß	14.06.2030
5	55,00 m <sup>2</sup>	Ofen, Gas vorbereitet	Obergeschoß	30.05.2030
6	56,00 m <sup>2</sup>	Ofen, Gas vorbereitet	Obergeschoß	30.11.2026
7	85,00 m <sup>2</sup>	Ofen (Pellets oder Holz), Gas-Brennwerttherme	Erdgeschoß	31.03.2026



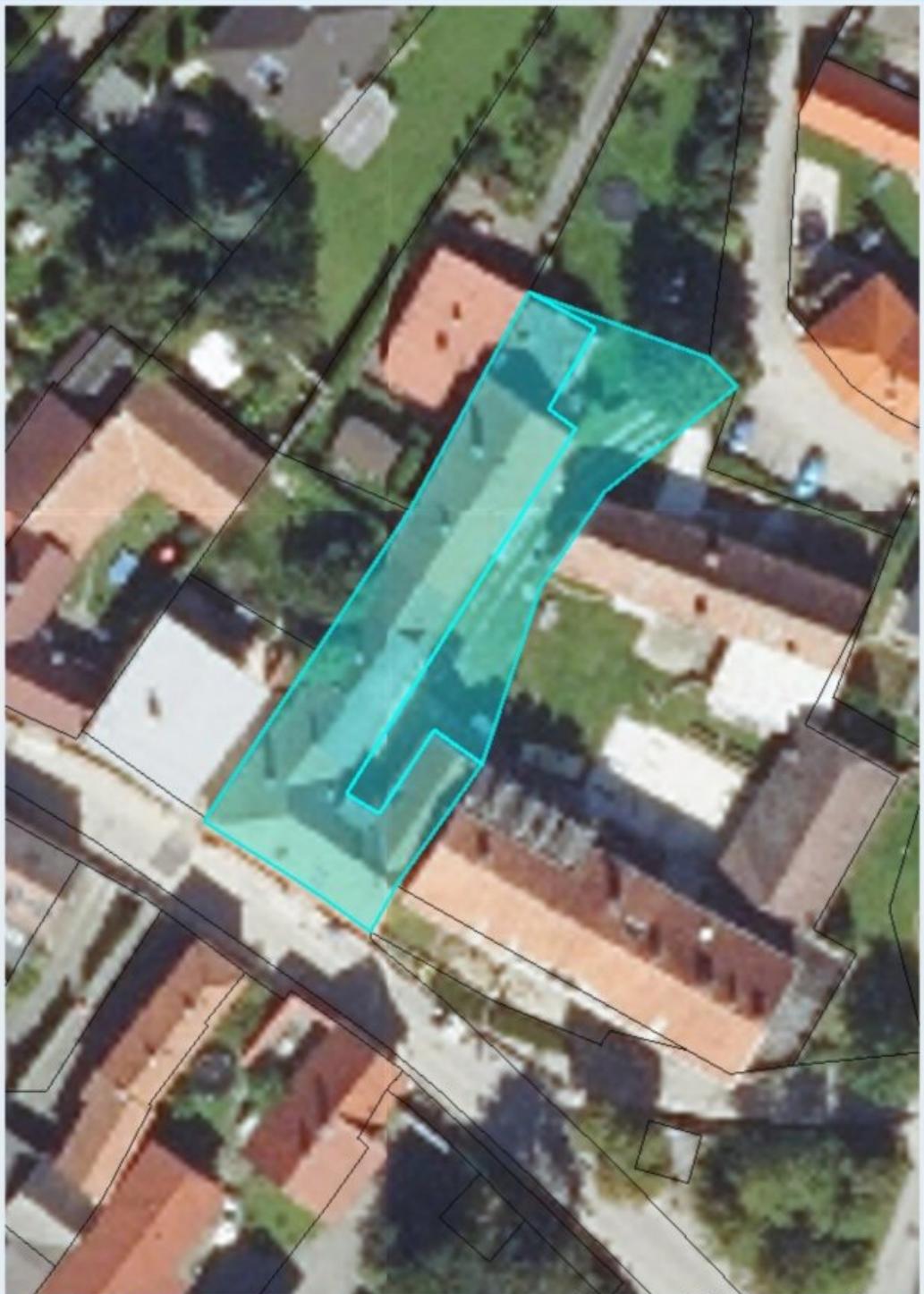
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.12.2022

**SCHWARZATALER**  
**SI IMMOBILIEN SI**  
Treuhandgesellschaft m.b.H.



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.12.2022

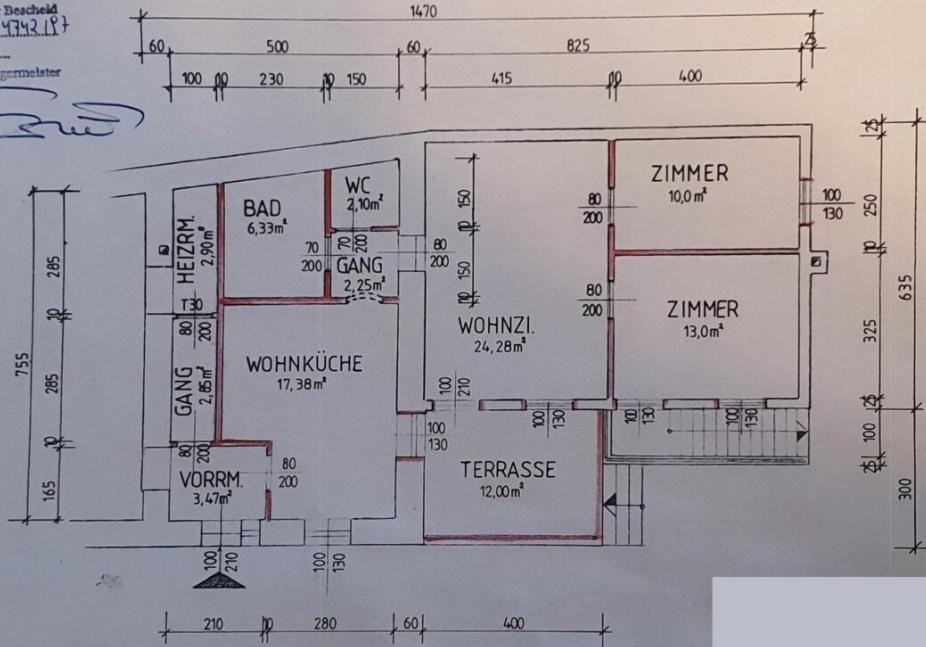
**SCHWARZATALER**  
**SI IMMOBILIEN SI**  
Treuhandgesellschaft m.b.H.

POTTSCHACHER STR. 60  
2630 TERNITZ



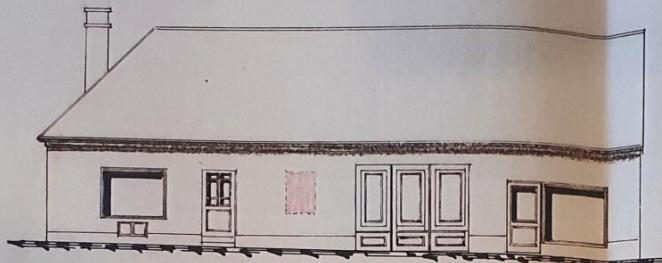
Der Kauf bezieht sich unter Bezeichnung  
vom heutigen Tage Zahl 4793187  
Ternitz, am 18.11.91

Der Bürgermeister

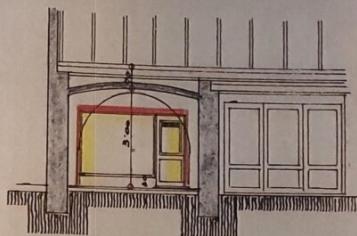


Plan über den Umbau des Portal beim Geschäft  
Fleischhauer Pottschach 27

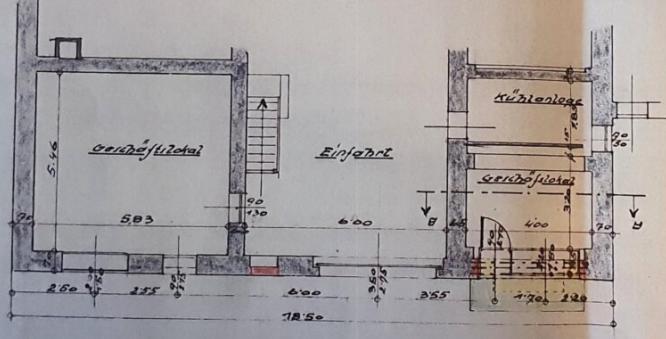
strassen Ansicht



Schnitt A.B



Grundriss



Der Bauführer:

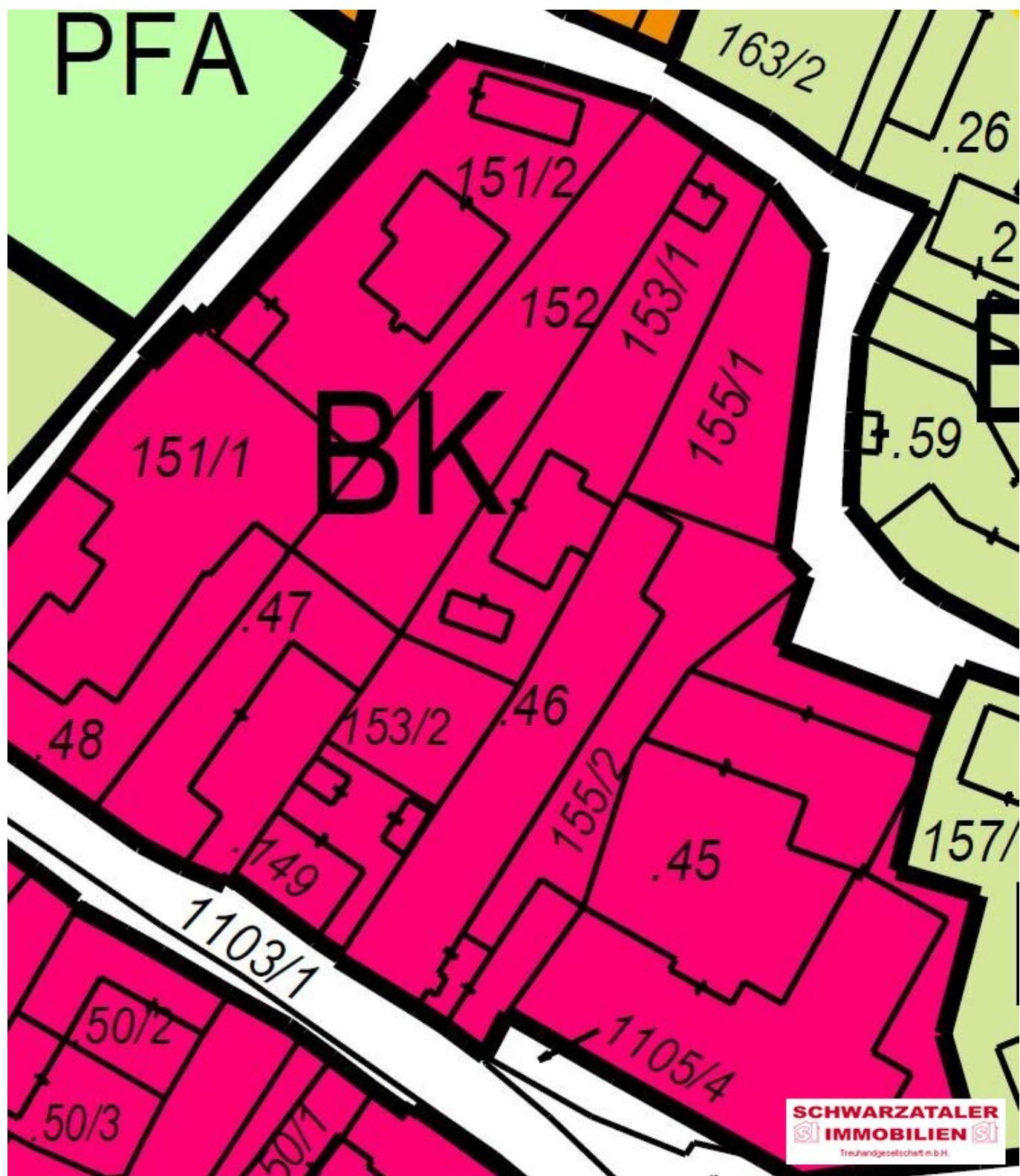
Franz Fleischhauer's Sohn,  
FRANZ GRUBER  
Stadtbaumeister  
Pottschach, N.-Ös.  
Farende 14

*Gruber*

Die Bauwerber:



Pottschach, den 29.4.63.



## Objektbeschreibung

Auf einem rund 970,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus 7 Wohnungen, mehrere Lagerräume und eine Garage. Das Grundstück ist zur Gänze als Bauland Kerngebiet gewidmet.

Die Liegenschaft kann sowohl von der Pottschacher Straße als auch von der Kirchengasse betreten werden. Straßenseitig zur Pottschacher Straße befindet sich ein großes Einfahrtstor, welches Zugang zur Liegenschaft bietet. Über einen Stiegenaufgang gelangt man in das Obergeschoß, wo sich 3 sanierungsbedürftige Wohnungen (Tops 1-3) befinden. Vom Hof begehbar sind 2 weitere Wohnungen, eine dieser mit Zugang zu einem abgetrennten Garten. Über eine außenliegende Treppe gelangt man in zwei weitere Wohnungen (Tops 5 und 6).

3 Wohnungen (die Tops 4, 6 und 7) sind derzeit bewohnt, die anderen Wohnungen stehen derzeit leer.

### **Kaufpreis: € 299.000,00**

Mieteinnahmen jährlich rund € 18.000,00

Rendite jährlich rund 6,00%

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Vertragserrichtung

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vermittlungshonorar:

3 % v. Kaufpreis + 20 % USt = € 10.764,00

Hinweise:

Im Obergeschoß (Tops 2-3) befindet sich ein nicht sanierter Wasserschaden

Es werden derzeit mehrere Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap