

**PROVISIONSFREIES Entwicklungsobjekt mit vermieteten
Anlegerwohnungen INKLUSIVE BEWILLIGTEN
Einreichplänen für 631,45m² Wnfl DG Ausbau und Parklift
zu verkaufen!**



Wohnzimmer Bsp

Objektnummer: 307
Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1650
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	975,77 m²
Lagerfläche:	29,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	631,85 €
USt.:	63,19 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten verstehen sich inklusive UST

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

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





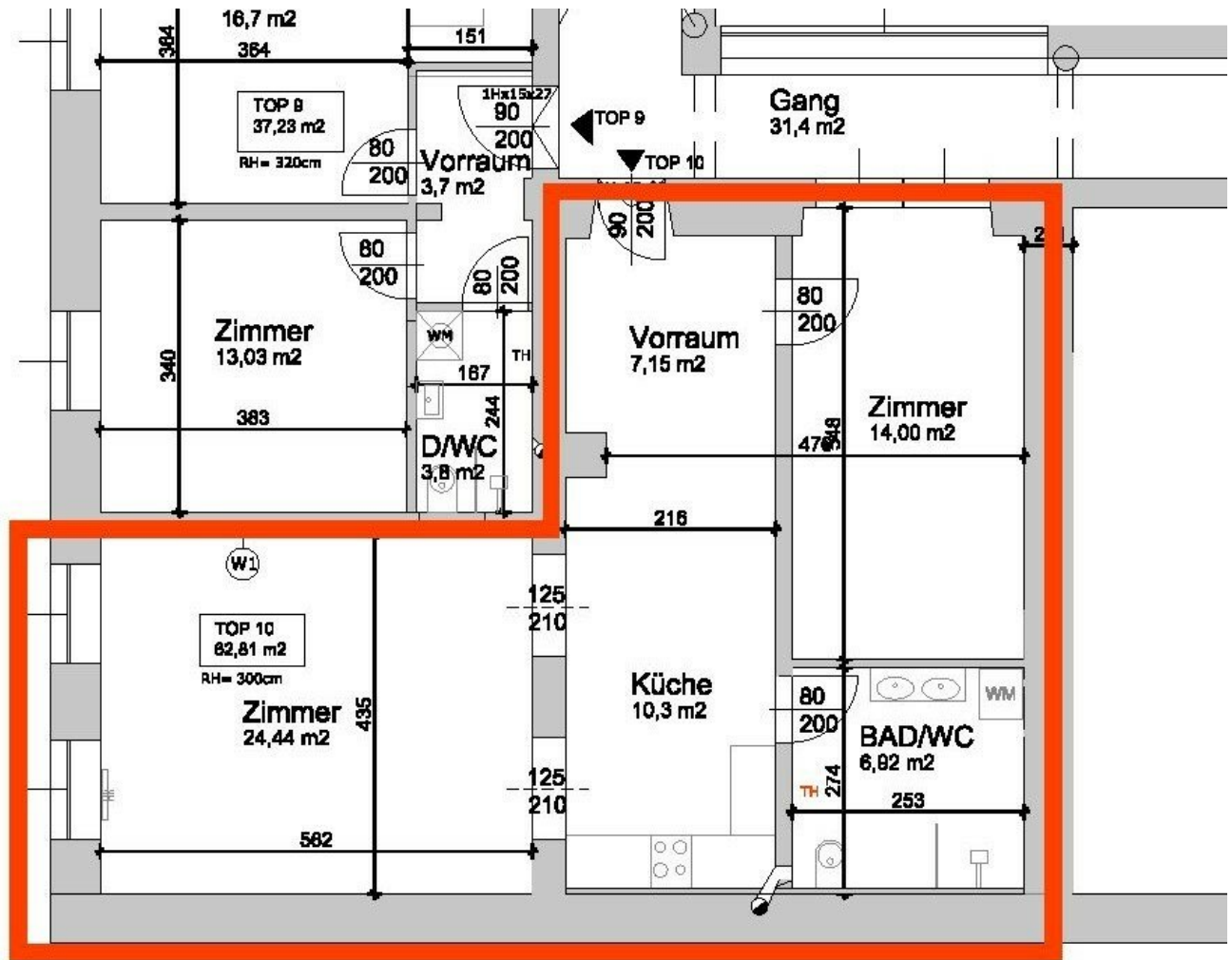






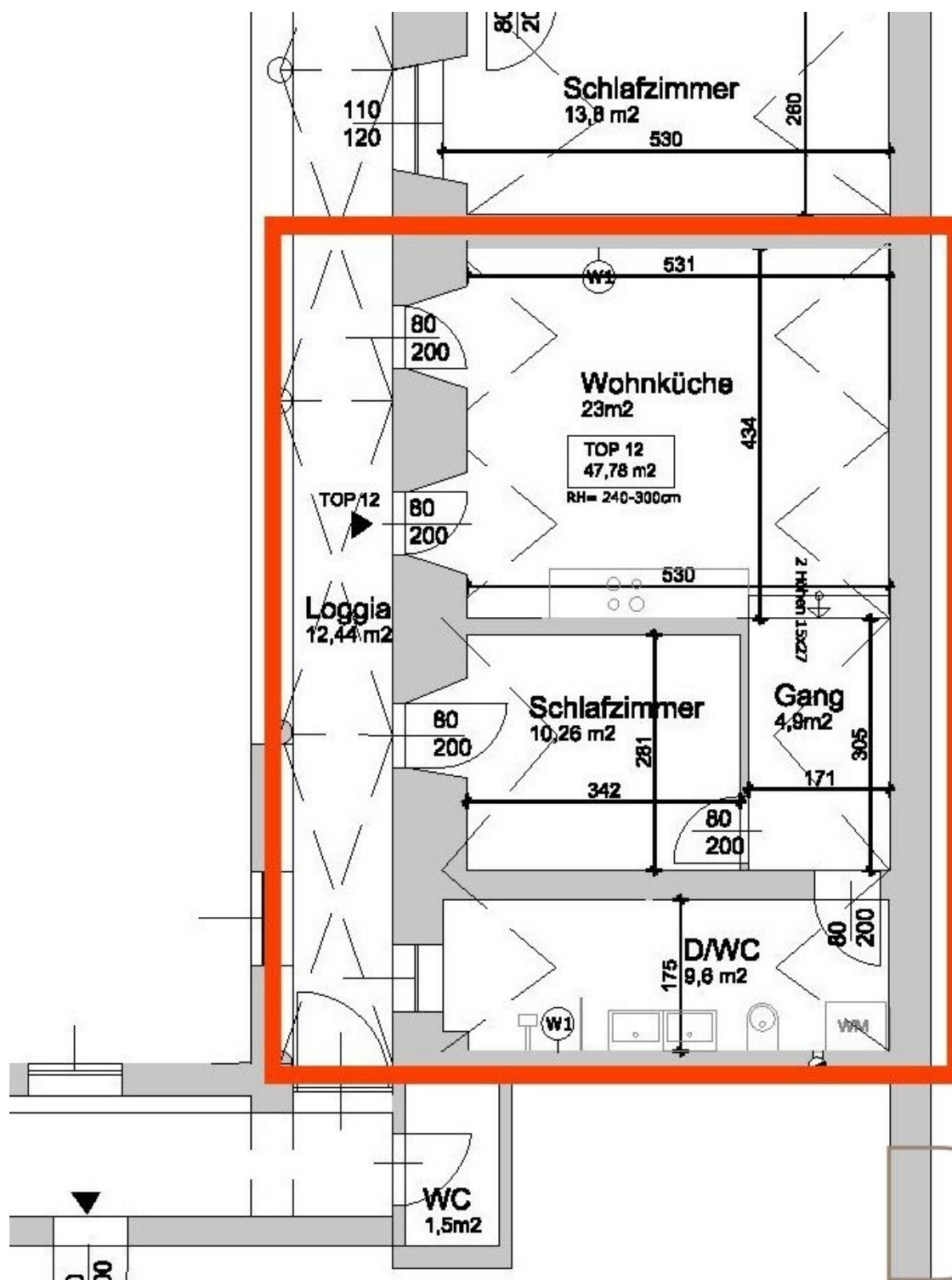






1. Stock

DIB



DIB



Objektbeschreibung

Share Deal möglich!!!

Dieses ehrwürdige, unter Denkmalschutz stehende Objekt wurde im 16ten Jahrhundert erbaut und besteht aus 7 Wohneinheiten, **5 davon (Wert: 780.000€) sowie die dazugehörigen Kellerabteile und die Hoffläche werden zum Verkauf angeboten.**

Ein **genehmigter Einreichplan** für einen **Dachgeschoss Umbau (Wasserleitung und Kanal bereits vorhanden, Starkstrom und Verteilerkasten im 1. Stock vorbereitet)** mit weiteren **6 Wohneinheiten** und ein ebenso **bewilligter Einreichplan für einen Parklift** mit 6 Stellplätzen sind im Preis mit inbegriffen.

Die Netto Rendite liegt bei 4,88%, die jährlichen Netto Mieteinnahmen bei 58.595,28€.

Die Summe der **Liegenschaftsanteile belaufen sich bei dieser Version auf 950 von insgesamt 1760.** Im Zuge des Umbaus ergibt sich eine **zusätzliche Wohnfläche von 631,45m².**

Eine weitere Kaufoption wäre ein bereits vermietetes Lokal + Lager zusätzlich zu erwerben. Die Anteile würden sich dadurch um 153 erhöhen. Preis auf Anfrage.

Aufgrund des Denkmalschutzes sind die Wohnungen mit einem **angemessenen Mietzins** vermietet. Bei Verträgen ohne Befristung würden sogar die 25% Befristungsabschlag entfallen. Zurzeit gibt es 5 Eigentümer.

Die Innenfassade wurde **2022 saniert**, die Bestandswohnungen **2020 generalsaniert**. Sie wurden mit **neuer Elektrik, neuen Wasserrohren, Wohnungseingangs - und Innentüren sowie Einbauküchen ausgestattet. Decken wurden teilweise abgehängt und Trennwände eingezogen. Bei den meisten Einheiten wurden Böden und Fenster erneuert.**

Zinsliste und Einreichpläne auf Anfrage.

Für Fragen und/oder einen Besichtigungstermin stehe ich gerne zur Verfügung!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap