

**5 Anlegerwohnungen mit ca 5% Netto Rendite zu verkaufen! Kurzzeit Vermietungen möglich!**



Wohnzimmer Bsp

**Objektnummer: 357**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1650
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	276,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	658,41 €
<b>USt.:</b>	65,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

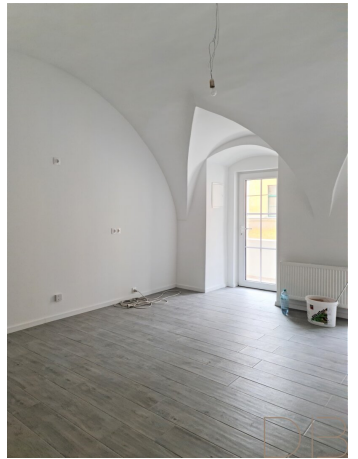
T +43 676 49 47 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



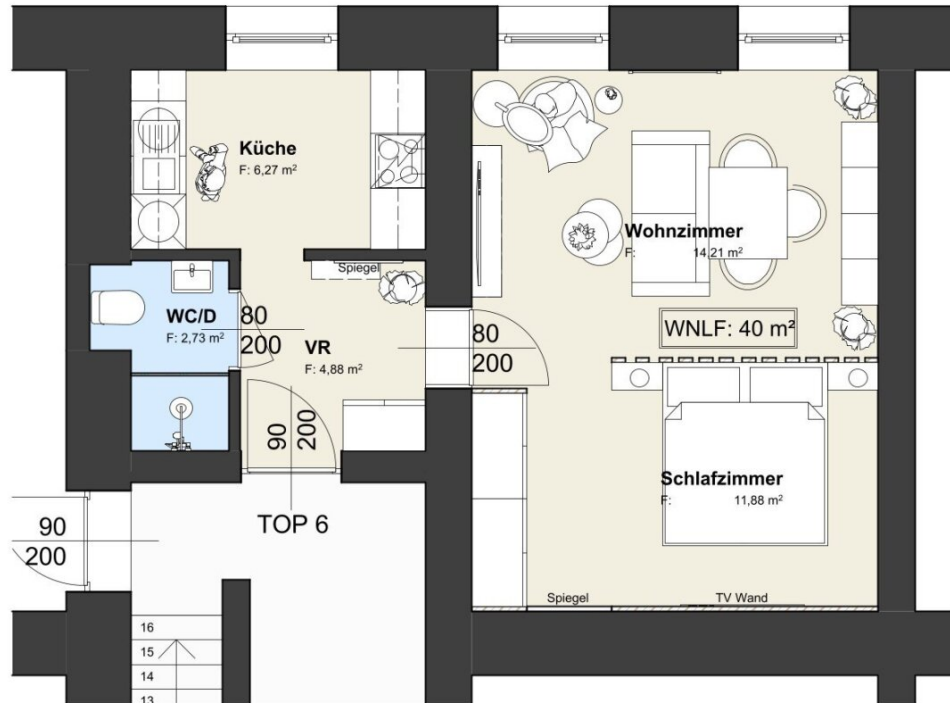




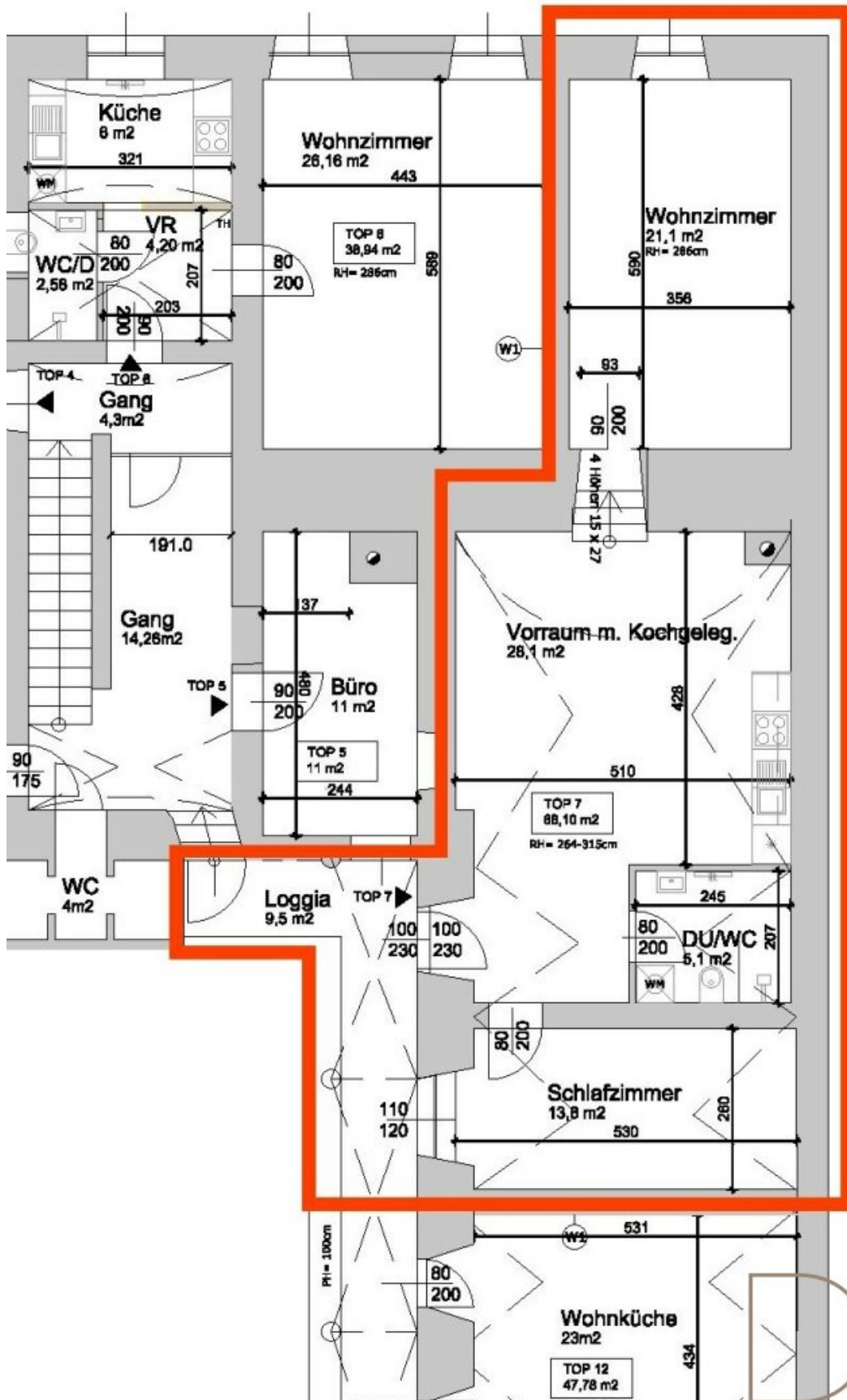




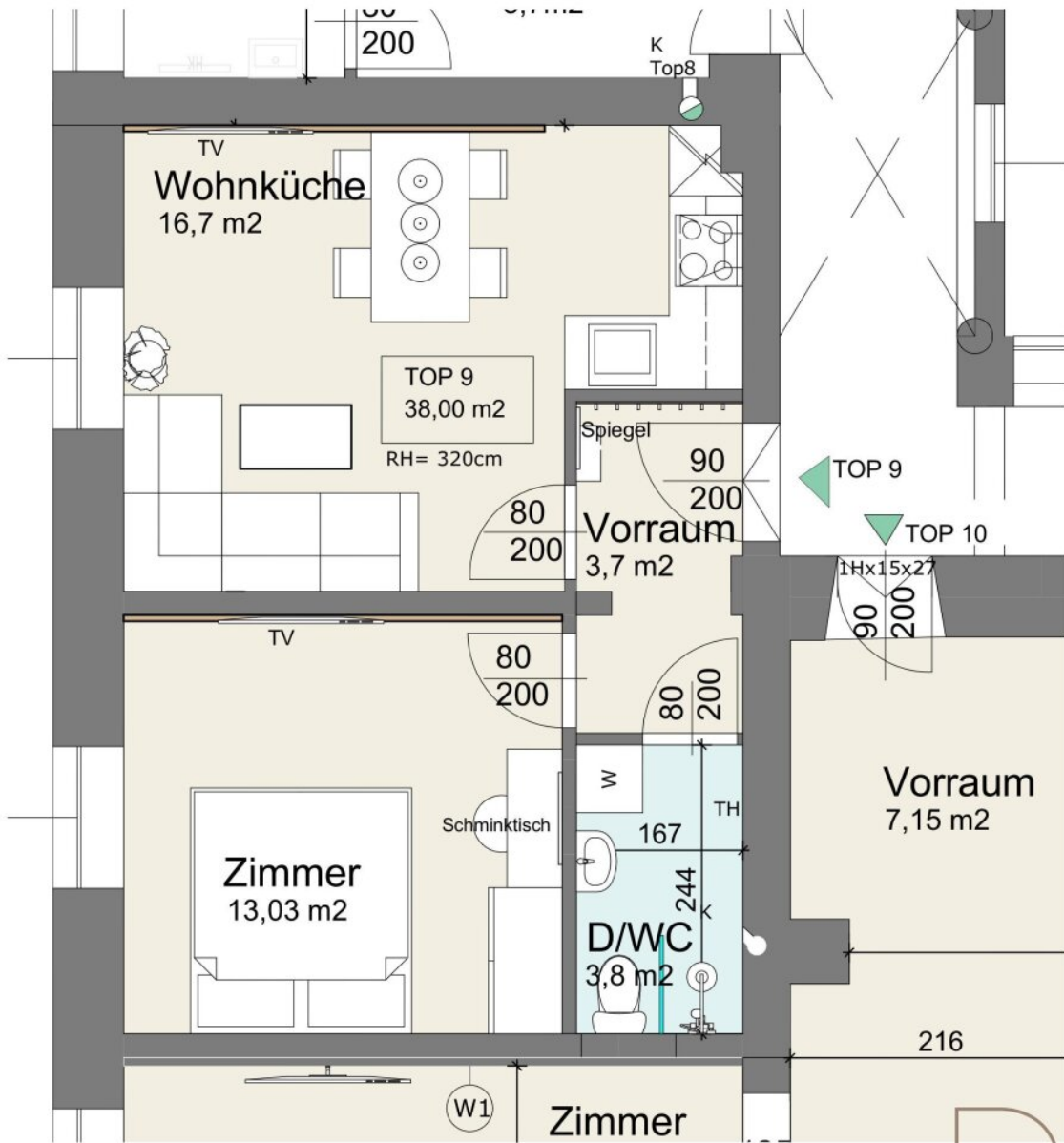




DIB

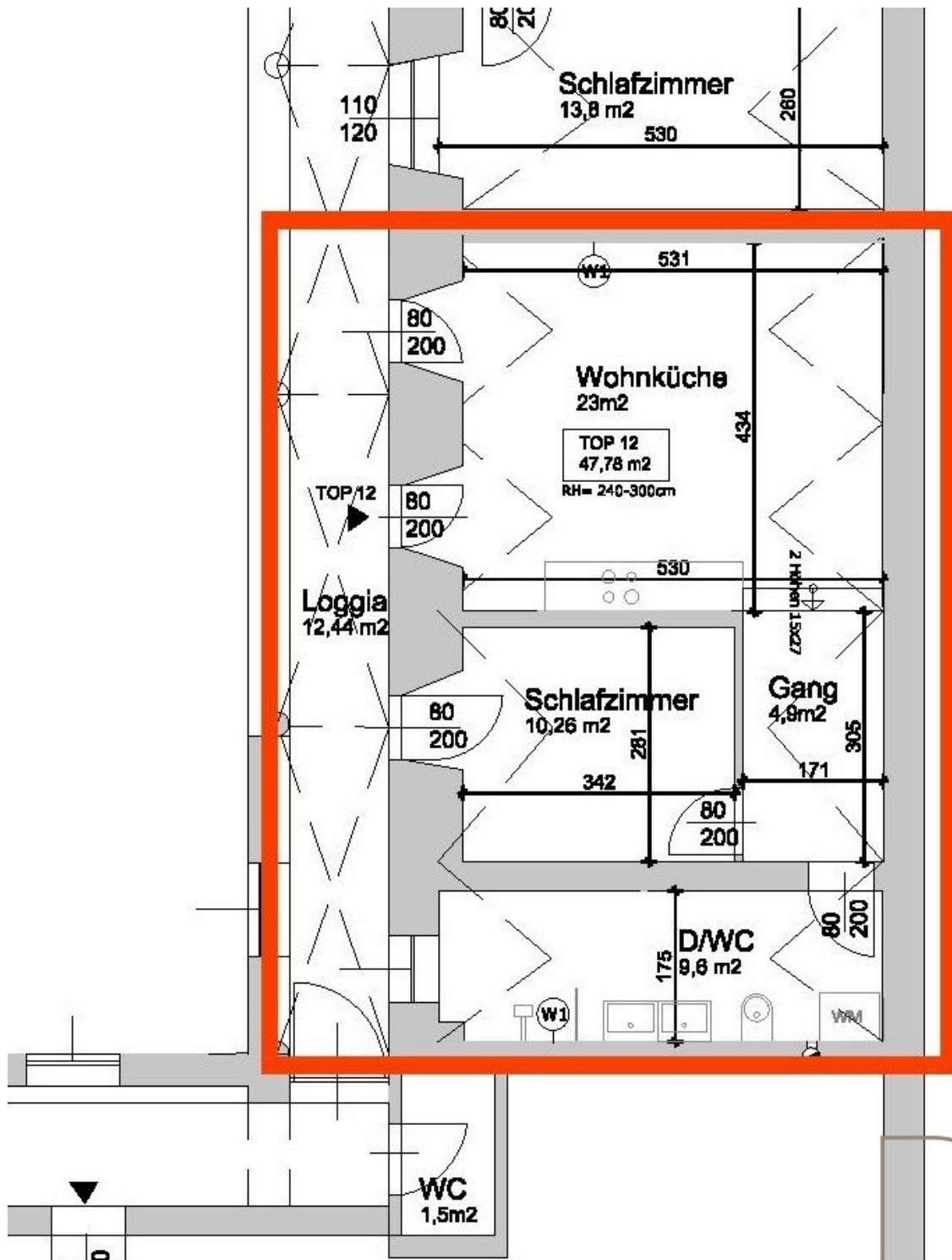


BB



DB





DB

## Objektbeschreibung

### **Kurzzeit Vermietungen möglich!**

In einem ehrwürdigen, unter Denkmalschutz stehenden Objekt werden **5 von 7 bereits vermieteten Wohnungen zum Verkauf angeboten!**

**Die Netto Rendite liegt momentan bei ca 5%, die jährlichen Netto Mieteinnahmen (ohne Betriebskosten) bei 33.981,84€.**

Aufgrund des Denkmalschutzes sind die Wohnungen mit einem **angemessenen Mietzins** vermietet. Bei Verträgen ohne Befristung würden sogar die 25% Befristungsabschlag entfallen. Die Summe der **Liegenschaftsanteile bei dieser Version belaufen sich auf 272 von insgesamt 1760. Die Wohnfläche aller 5 Einheiten beträgt 276,63m<sup>2</sup>, die Lagerflächen 29,52 m<sup>2</sup>**

Möglich wäre auch ein **vermietetes Lokal + Lager** und einen **genehmigten Einreichplan** für einen **Dachgeschoss Umbau (Wasserleitung und Kanal bereits vorhanden, Starkstrom und Verteilerkasten im 1. Stock vorbereitet)** mit weiteren 6 Wohneinheiten zu **erwerben!** Preis auf Anfrage.

Im Zuge des Umbaus ergibt sich eine **zusätzliche Wohnfläche von 631,45m<sup>2</sup>** und ein **Besitz an über 62% der Hausanteile**. 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>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap