

**ANLEGER AUFGEPASST! (ca 5,87% Netto Rendite)
INKLUSIVE BEWILLIGTEN Einreichplan für 631,45m² Wnfl
DG Ausbau zu verkaufen!**



Außenansicht Seitengasse

Objektnummer: 356

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1650
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.245,00 m ²
Lagerfläche:	86,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

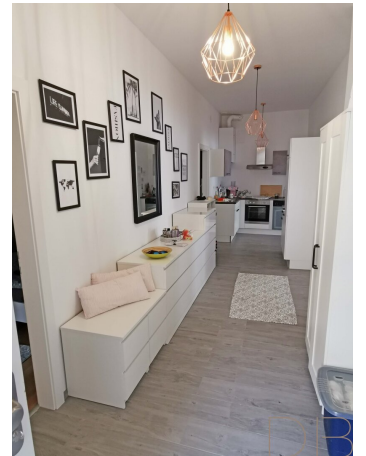


Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

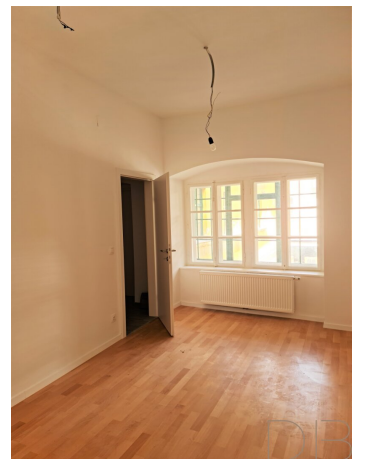
T +43 676 49 47 222

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



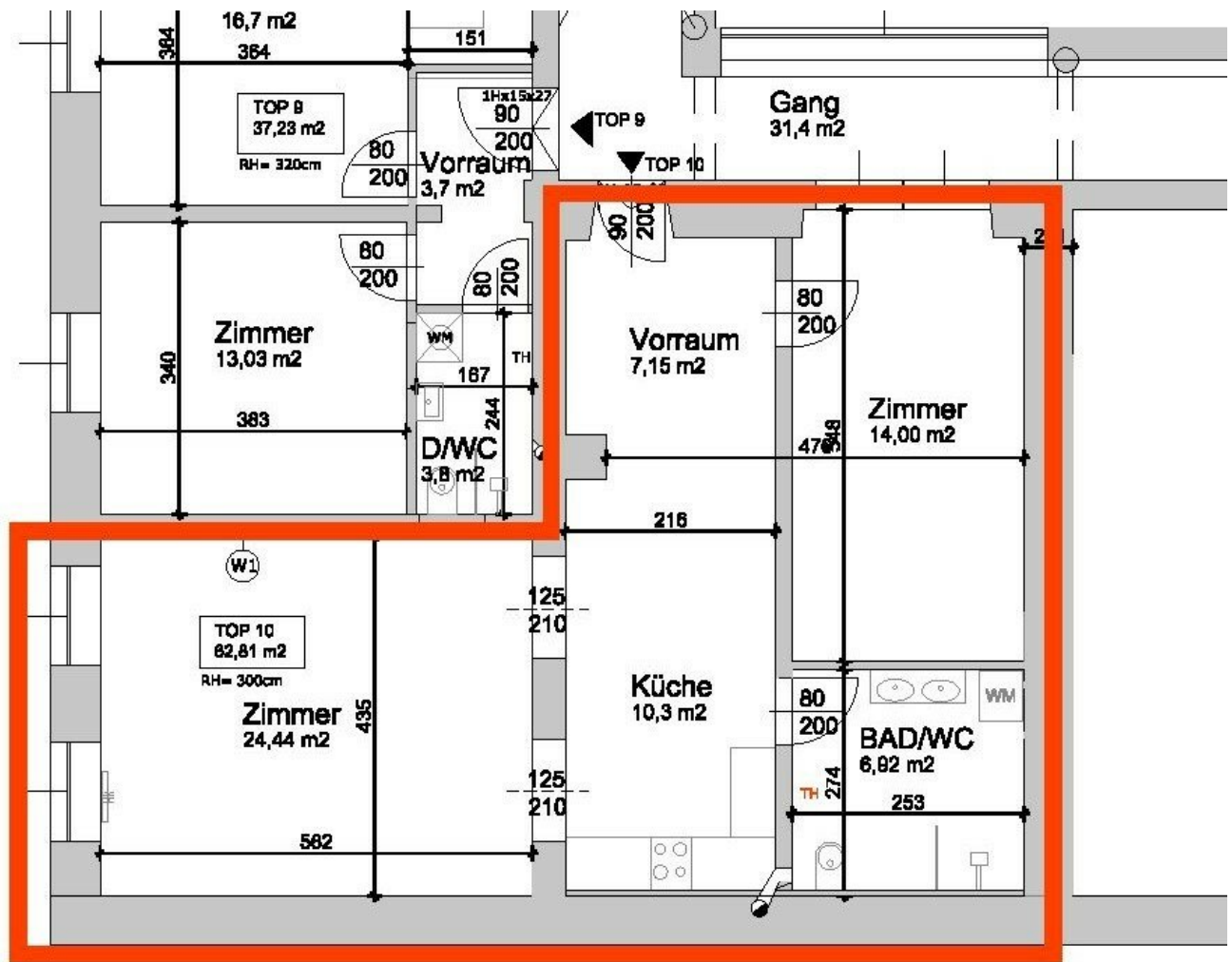






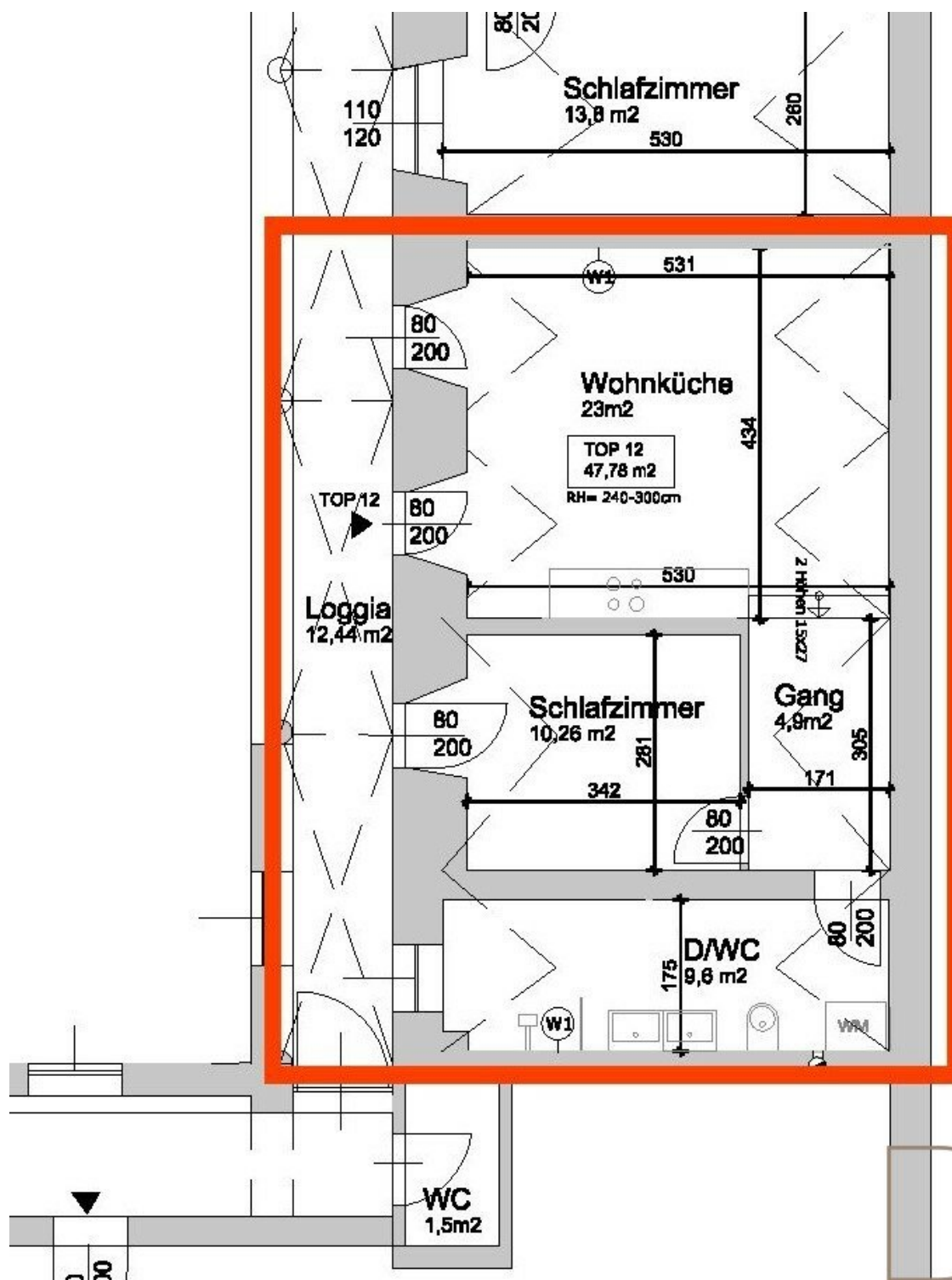




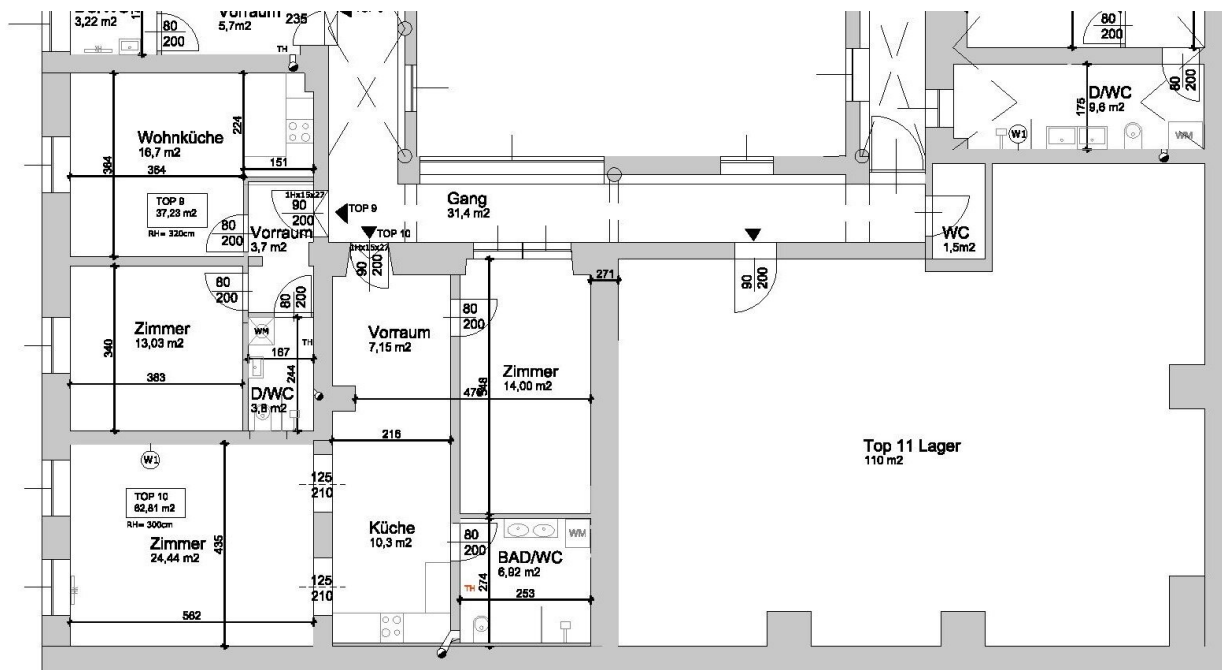


1. Stock

DIB

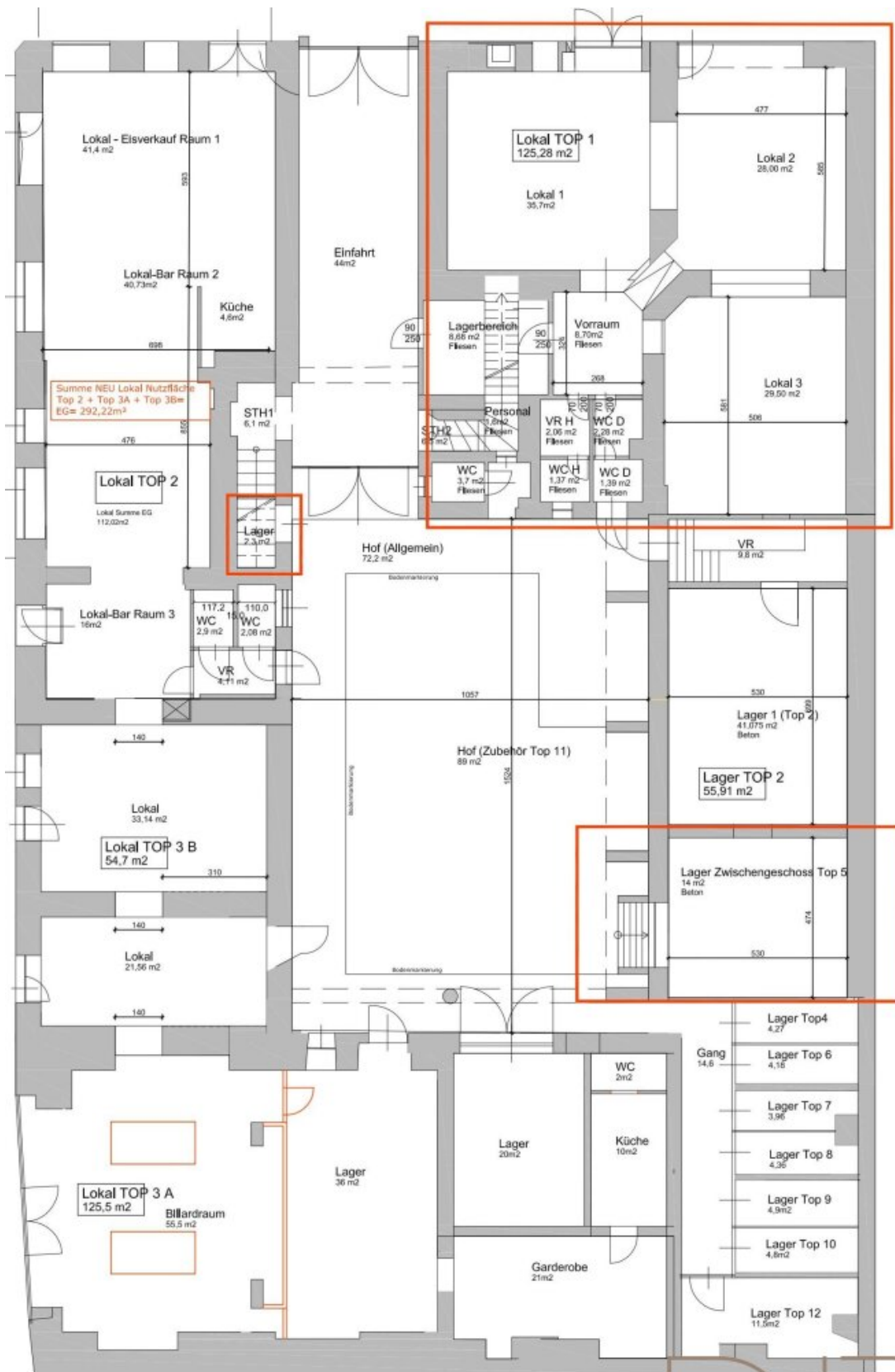


DIB



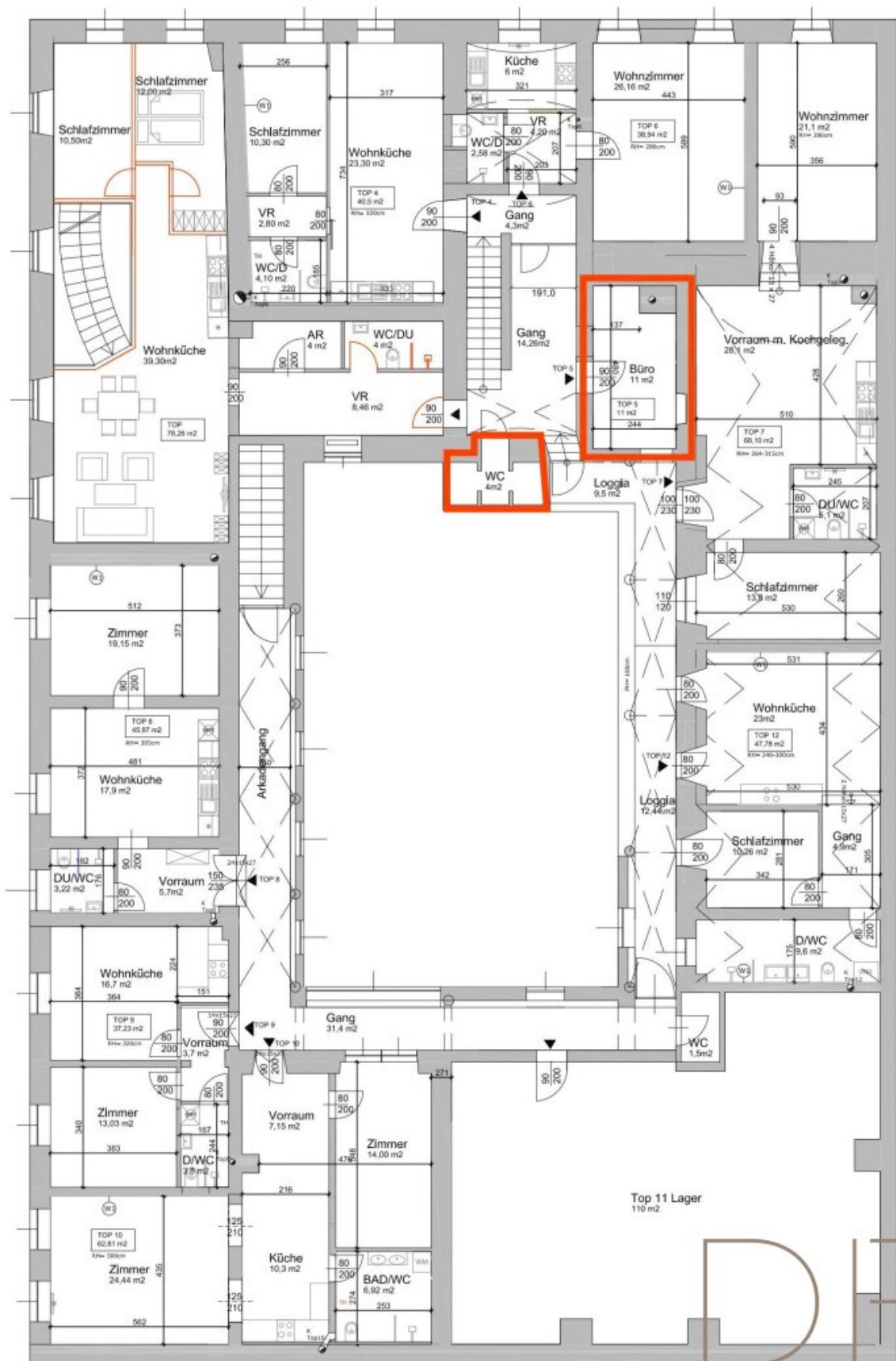
1. Stock

DB



Erdgeschoss

DIB





Erdgeschoss

DIB

Objektbeschreibung

Share Deal möglich!!!

Dieses ehrwürdige, unter Denkmalschutz stehende Objekt wurde im 16ten Jahrhundert erbaut und besteht aus 7 Wohneinheiten, **5 davon (Wert: 695.000,00€ - Kurzzeit Vermietungen möglich!) sowie zwei Geschäfte, ein Lagerraum, Kellerabteile, ein Gang WC, 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** ist im Preis mit inbegriffen.

Die Summe der **Liegenschaftsanteile** belaufen sich auf **1284 von insgesamt 1760**. Im Zuge des Umbaus ergibt sich eine **zusätzliche Wohnfläche von 631,45m²** und ein **Besitz an über 70% der Hausanteile**. Die **jährlichen Netto Mieteinnahmen betragen aktuell 79.243,32€**.

Die momentane Netto Rendite liegt bei 5,87%.

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>

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