

**\*Neuer Preis\* Saniertes Anlageobjekt mit 5 Wohnungen im  
Bezirk Jennersdorf**



Frontansicht

**Objektnummer: 7939/2300146573**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8383 Sankt Martin an der Raab
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	810,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	810,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Oetelshoven**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

\*Neuer Preis\* Saniertes Anlageobjekt mit 5 Wohnungen im Bezirk Jennersdorf

Profitieren Sie von den derzeitigen Mieteinnahmen und ebenfalls von der großen freien Masterwohnung, die Sie selbst beziehen können. Wohnen und arbeiten lässt sich auf diesem Anwesen perfekt vereinen. Aufgrund der zahlreichen Lagerräume und Halbkellerabteile und einem knapp 85 qm Büro mit Fußbodenheizung, ebenso perfekt für alle, die selbstständig einen kleinen/mittleren Handwerksbetrieb leiten.

Auf ca. 1 ha arrondiertem Grund in einem ruhigen, beschaulichen Dorf befindet sich dieses im Jahre 2012 liebevoll sanierte Haus mit 5 Wohnungen, Garagen, Nebengebäude mit Büro bzw. Seminarraum, überdachter Terrasse, Lagerräumen und Poolanlage innen und außen (letzteres kann auf Wunsch gegen Aufpreis fertiggestellt werden).

Die größte Wohnung mit ca. 205 m<sup>2</sup> geht über 2 Etagen und wartet darauf, Ihr gemütliches Zuhause zu werden. Das Highlight dieser Wohnung ist sicherlich der kleine Teich, der sich unter der versiegelten Holzterrasse im Eingangsbereich befindet. Das gesamte Erdgeschoss dieser Wohnung bietet kalten Füßen keine Chance, da eine Fußbodenheizung installiert ist.

Zum Haus:

Das Haus wurde in 2012 kernsaniert, u.a. Niedrigenergiefenster mit Rollläden eingebaut. Vollwärmeschutz von 20 cm wurde angebracht. Alle Elektro- und Wasserleitungen wurden erneuert. Geheizt wird mit einem Holzvergaserofen 40 kw und/oder einer Pelletsheizung 70 kw, die je nach Bedarf betrieben werden können. Zur Verfügung stehen insgesamt 3000 l Pufferspeicher für Heizung/Warmwasser. Ebenso gibt es eine Fläche für Lagerung von Brennholz mit direktem Zugang zum Heizhaus. Auf dem Dach ist eine Solaranlage montiert. Im hinteren Teil des zweiten Gebäudes befindet sich, im Innenraum der Poolanlage, eine Sauna, eine Ruhelandschaft mit Toilette und kleiner Versorgerküche. Dieser gesamte Innenbereich ist ebenso mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Versorgt wird das gesamte Objekt durch den Stromverbund und die Wassergenossenschaft im Ort. Der Kanal ist angeschlossen.

4 Wohnungen von ca. 53 bis ca. 90 m<sup>2</sup> und die Garagen sind bereits vermietet.

Mietverträge – Laufzeiten 3 Jahre mit automatischer Verlängerung.

Zum Grundstück:

Es gibt einen eingezäunten Gemüsegarten, alten Obst- und Beerensträucherbestand, einen kleinen Teich, ein Gartenhäuschen und eine große Poollandschaft, die auf Ihren Wunsch gerne fertiggestellt werden kann (Gegen Aufpreis). Ca. 6.000 des Grundstücks sind verpachtet und eingezäunt. Von der Terrasse im hinteren Bereich oder auch aus dem Büro/Seminarraum können Sie die Ponys und Pferde beobachten, die sich auch gerne auf dieser Wiese ausruhen.

Zum Umfeld:

Zu Fuß schnell zu erreichen sind der kleine Nahversorger, hier kann man auch mal einen Kaffee trinken und die Bushaltestelle. In der näheren Umgebung (bis max. 10 km) gibt es Bauern- und Hofläden, verschiedenste Schulformen, Kindergärten, Musikschule, Ärzte, alle Arten von Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Freibad, Skaterbahn u.s.w.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses sehr umfangreiche Objekt und freue mich auf Ihre Anfrage.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <9.500m

Apotheke <6.000m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap