

## Neubau - vollvermietet - Sofortrendite



Südansicht

**Objektnummer: 439**

**Eine Immobilie von ImmoDienst**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Friedrich Schindlecker Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	511,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	600,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.690.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

### Peter Vacha

ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH  
Donaufelderstraße 247  
1220 Wien

T 01/273 12 64 4312731264  
H +43 664 58 59 025

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







## Objektbeschreibung

zum Verkauf steht dieses Miethaus mit 10 Wohneinheiten - VOLLVERMIETET!

Alle Wohnungen besitzen großzügige Freiflächen (Gärten, Balkonen, Terrassen). Maßküchen vom Tischler, Parkettböden, Fliegengitter, Außenjalousien zur Beschattung, EDV Leerverrohrung in jedem Zimmer.

Das Haus wird zentral mit einer Luft/Wärme-Pumpe beheizt. Jede Wohneinheit verfügt über einen Wärmemengenzähler über den der HWB abgelesen und abgerechnet wird.

Auf dem Gelände sind 10 Garagenmodule aufgestellt welche zusätzlich über einen Abstellraum (4 m<sup>2</sup>) verfügen.

Diese sind bereits für E-AUTO Ladestationen vorbereitet! Jeder Mieter kann daher über eine eigene Ladestation verfügen.!

Weiter 5 Stellplätze auf der Freifläche stehen ebenfalls zur Vermietung!

Das Haus verfügt über eine zentrale SAT-Anlage, außerdem ist das Internet in den E-Verteilerraum verlegt und in jeder Wohnung vorinstalliert.

Eine PV-Anlage auf dem Hausdach speist einen Teil des allgemeinen Strombedarfs ein.

Zusätzlich stehen 150m<sup>2</sup> Wiese der Allgemeinheit zur Verfügung.

Nutzfläche 650m<sup>2</sup> zuzüglich 407m<sup>2</sup> Gartenfläche

Wohnfläche 511m<sup>2</sup>

4 Eigengärten

4 Balkone

2 Terrassen

Wohnungsgrößen

2 Stück ca. 35m<sup>2</sup>

6 Stück ca. 50m<sup>2</sup>

2 Stück ca. 68m<sup>2</sup>

10 Garagenplätze und externe Abstellräume

5 Stellplätze

Bahn, Bus, Billa - alles in 5 Minuten Gehweite.

Ein Topinvestment - ein Neubau - Vollvermietet.

Nettomiete/Monat € 7.621,-



Für alle weiteren Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 29.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse HeizwärB

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.75

energieeffizien

Z:

Klasse Faktor A

Gesamtenergie

effizienz:



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN