Renditeobjekt in Mistelbach - Top Lage mit 6 Mietobjekten, gepflegter Gesamtzustand

Hausansicht Pic 3

Objektnummer: 7530/55

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Mistelbach
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	447,00 m²
Verkaufsfläche:	30,00 m²
Bürofläche:	318,00 m²
Zimmer:	14
Bäder:	2
WC:	6
Balkone:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	998.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.232,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

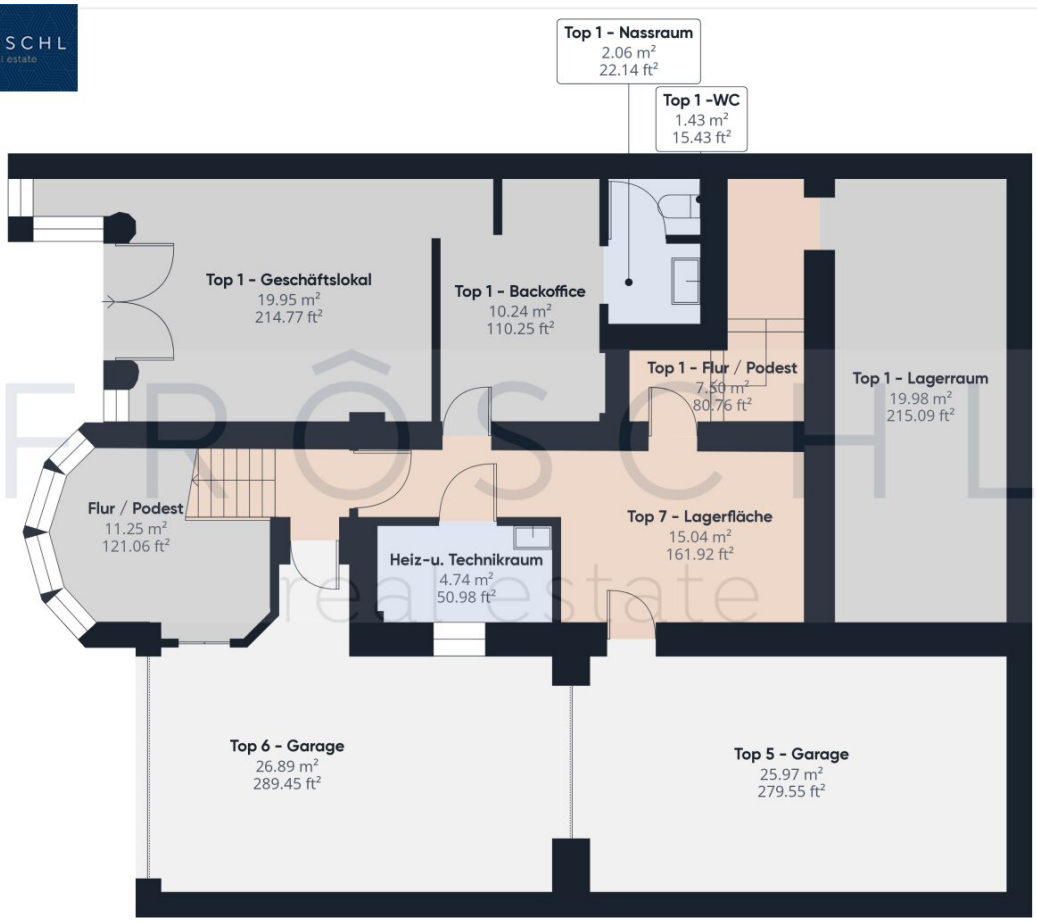
Ihr Ansprechpartner

Christian Fröschl

FRÖSCHL
real estate
ZU VERMIETEN

FRÖSCHL

FRÖSCHL



Stock 0

FRÔSCHL
real estate

Top 1 Geschäftslokal + Lager
61,16 m²

Top 5 - Garage
25,97 m²

Top 6 - Garage
26,89 m²

Top 7 - Lagerfläche
15,04 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
145.49 m²
1566.08 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

FRÔSCHL
real estate

Obergeschoss 1

FRÔSCHL
real estate

Obergeschoss 1
Top 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]

109,11 m²
1174,42 ft

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

FRÔSCHL
real estate

FRÔSCHL
real estate

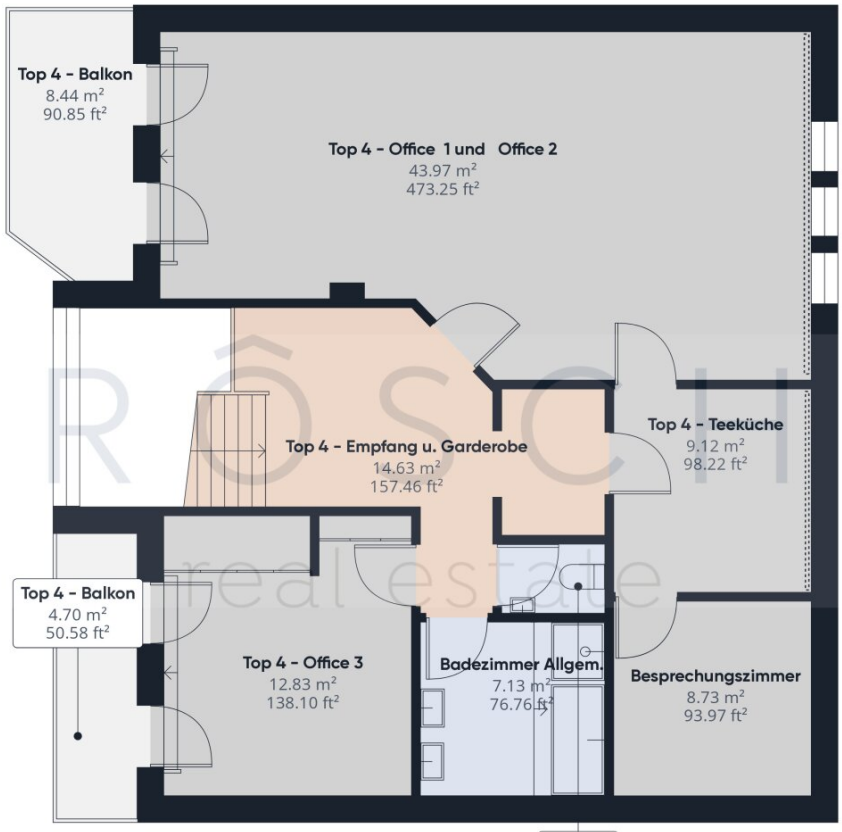
Obergeschoss 2
Top 3

Ungefähre Gesamtfläche[1]

109,11 m²
1174,42 ft

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



Dachgeschoss

FRÔSCHL
real estate

Top 4 Dachgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche[1]
100.07 m²
1077.17 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
0.73 m²
7.83 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

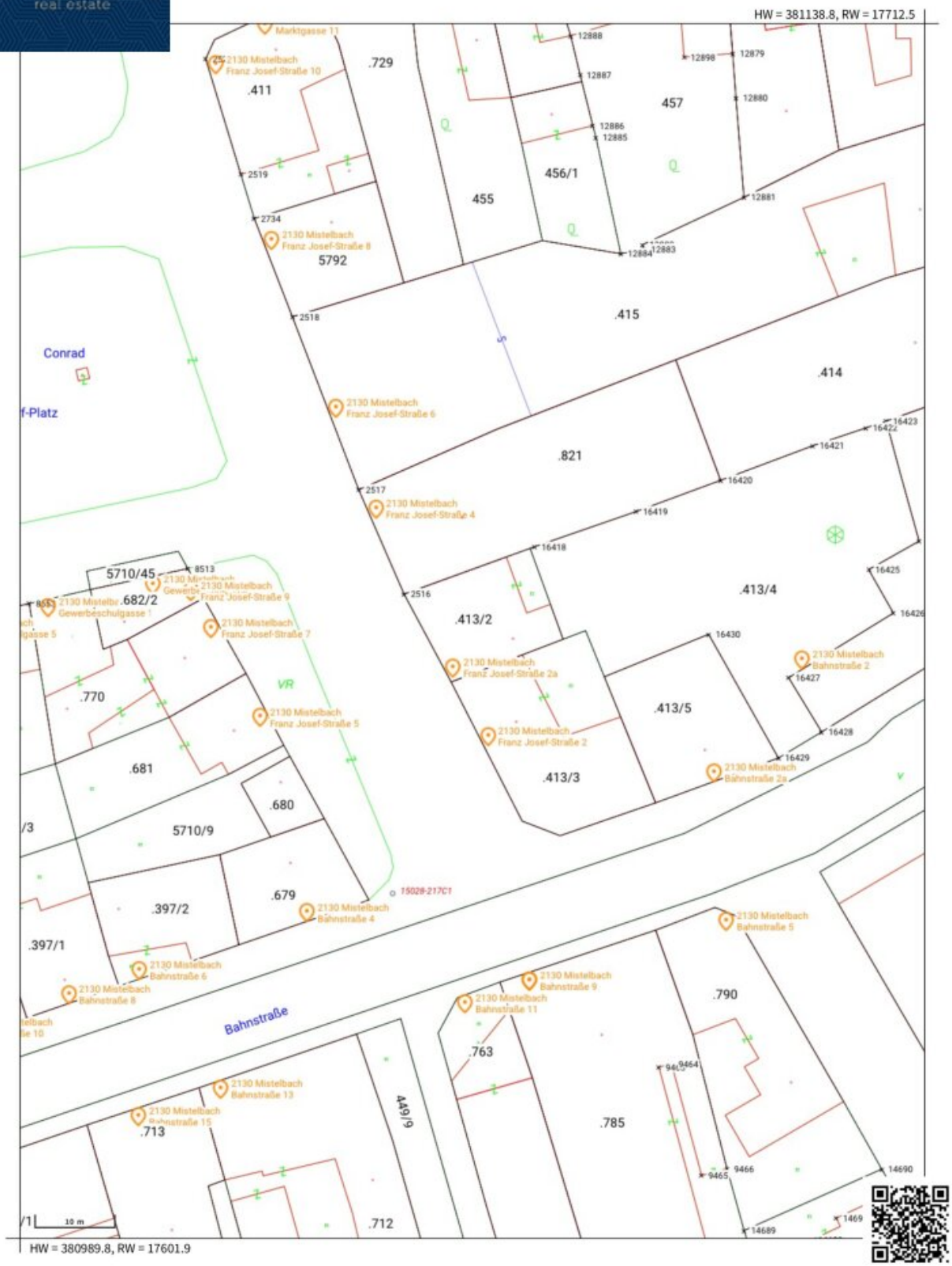
Reduzierte Kopffreiheit (unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

FRÔSCHL
real estate

e
and

Österreichischer Kataster



© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2024-03-26

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

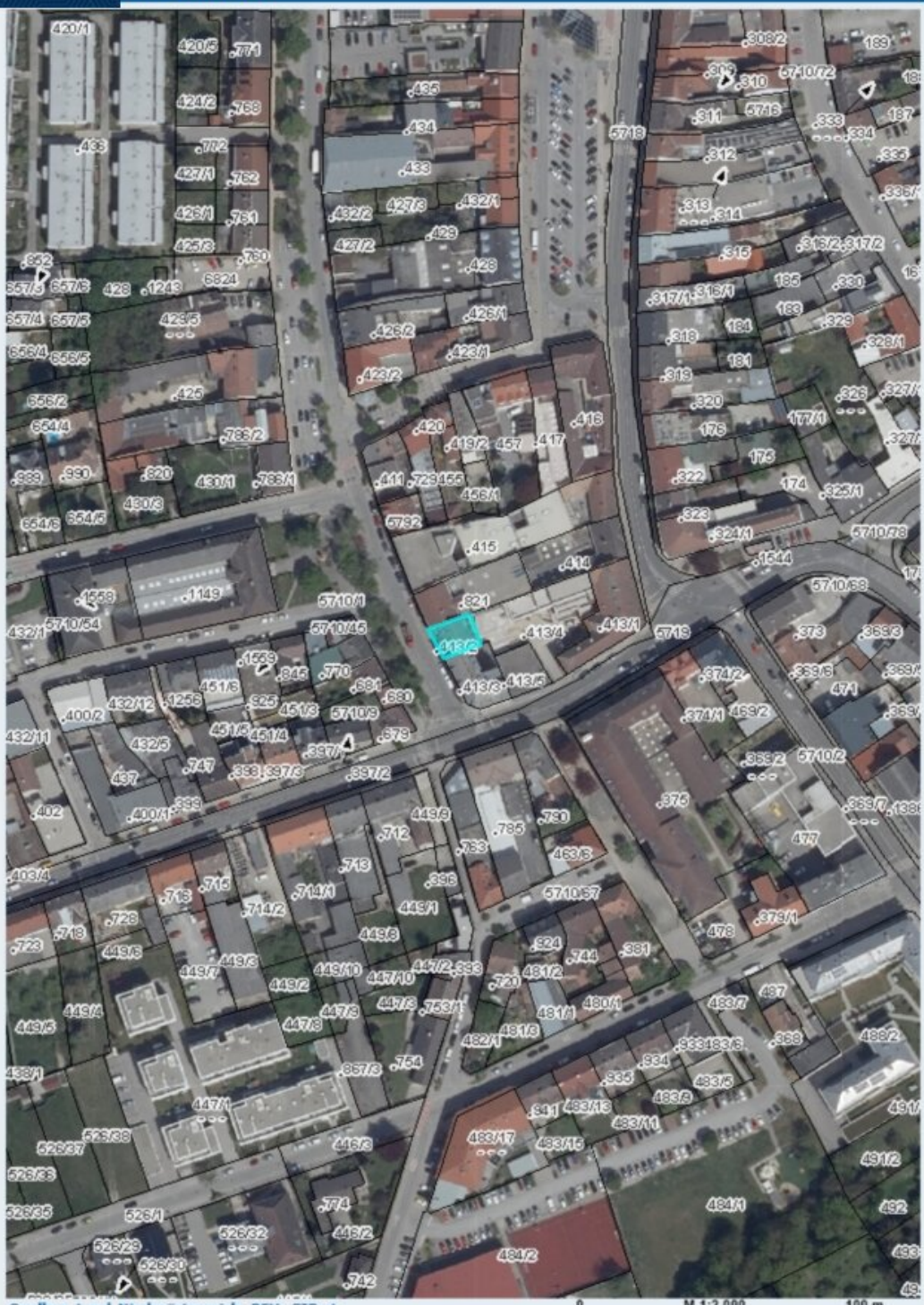
0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 08.02.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 08.02.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

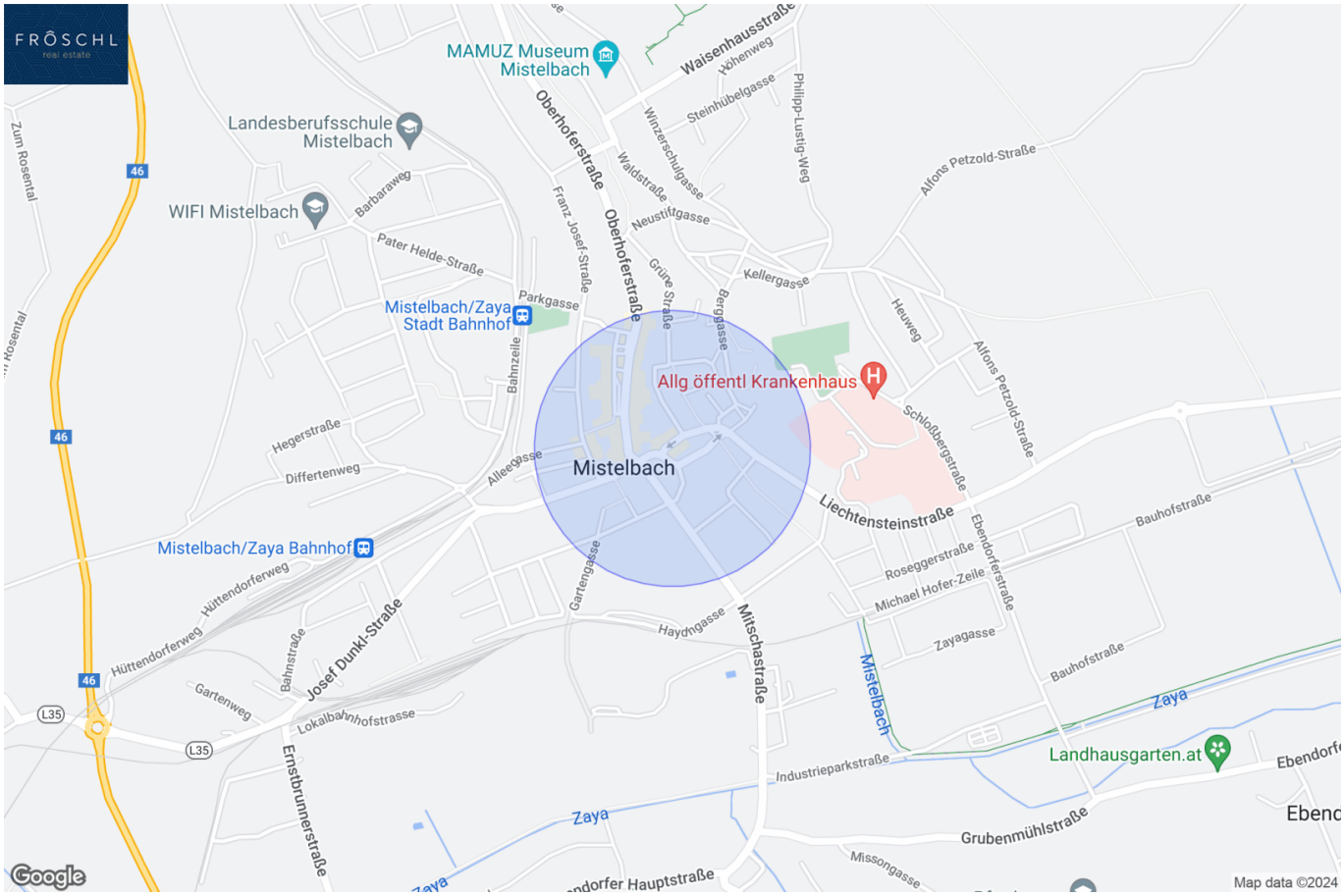
Verwendungszweck:

Druckdatum: 08.02.2024

	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Mistelbach
Katastralgemeinde	Mistelbach (15028)
Grundstück	.413/2

Information:

Das Grundstück .413/2 in Mistelbach (15028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet


FRÖSCHL
real estate
MAMUZ Museum Mistelbach
Landesberufsschule Mistelbach
WIFI Mistelbach
Mistelbach/Zaya Stadt Bahnhof
Allg öffentl Krankenhaus
Mistelbach
Mistelbach/Zaya Bahnhof
Landhausgarten.at
Waisenhausstraße
Höhenweg
Steinhübelgasse
Philipp-Lustig-Weg
Oberhoferstraße
Winzerschulgasse
Waldstraße
Neustiftgasse
Barbaraweg
Pater Helde-Straße
Franz-Josef-Straße
Grüne Straße
Berggasse
Kellergasse
Parkgasse
Bahnzeile
Alfons Petzold-Straße
Heuweg
Schloßbergstraße
Hegerstraße
Differtenweg
Alleegasse
Liechtensteinstraße
Ebendorferstraße
Bauhofstraße
Roseggerstraße
Michael Hofer-Zeile
Zayagasse
Hüttendorferweg
Gartengasse
Haydngasse
Mitschastraße
Josef Dunkl-Straße
Bahnstraße
Gartenweg
Lokalbahnhofstrasse
Ernstbrunnerstraße
Industrieparkstraße
Zaya
Grubenmühlstraße
Missongasse
Zum Rosental
46
L35
Google
Map data ©2024

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich zentral in der Bezirkshauptstadt Mistelbach. Mit einer Fläche von 182 m² und der Flächenwidmung Bauland Kerngebiet Handelszone (BK-H) bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gemäß dem Bebauungsplan. Der Plan ermöglicht eine geschlossene Bauweise mit bis zu 80% der Fläche in den Bauklassen II und III, wobei an der Straßenfluchtlinie eine Anbauverpflichtung besteht.

Das Mehrparteienhaus wurde 1991 errichtet und ist für gemischte Nutzungszwecke konzipiert. Die übrigen Einheiten des Hauses und die Gemeinschaftsbereiche sind über einen großzügigen Eingangsbereich (ca. 33 m²) und ein zentrales Treppenhaus zugänglich.

Durch das zentrale Stiegenhaus mit Marmorfliesen gelangt man zu den Etagen vom ersten bis zum zweiten Obergeschoss. Der Zugang zum Dachgeschoss ist durch eine separate Tür versperrt, was bedeutet, dass das Stiegenhaus vom zweiten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss dem Top "Dachgeschoss" zugeordnet ist.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage und nach Übermittlung Ihrer Kundendaten die Zinsliste zu.

Erdgeschoss - Geschäftslokal: lt. Grundriss im Exposé ca. 76 m² Nutzfläche

Die Einheit Top 1, ein Geschäftslokal im Erdgeschoss, bietet eine Auslage und einen eigenen separaten Zugang zur Franz Josef-Straße, was Kunden bequemen Zugang ermöglicht. Das Geschäftslokal besteht aus einem Verkaufsraum, einem WC und einer Teeküche. Es wird unabhängig von der Zentralheizung des Hauses beheizt.

Im Erdgeschoss befindet sich direkt neben dem Stiegenhaus die Haustechnikzentrale, inklusive Zentralheizung mit Nahwärmeversorgung der Firma EVN. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befinden sich ein etwa 15 m² großer Abstellraum, ein etwa 20 m² großer Lagerraum mit Terrazzo-Fliesenbelag und zwei Garagen.

Obergeschoss 1 - Nutzung Büro: lt. Grundriss im Exposé ca. 109 m² Nutzfläche

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein Büro mit 4 großzügigen Räumen und insgesamt 109 m² Fläche. Die Räume sind über eine zentrale Diele separat zugänglich. Die Diele, die dank eines hofseitigen Fensters und Glasflächen zum Stiegenhaus viel Tageslicht erhält, eignet sich ideal als Empfangs- oder Wartebereich. Ein Raum ist als Teeküche eingerichtet und verfügt über Geräte wie Geschirrspüler und Kühlschrank. Ein WC mit separatem Waschtisch in einem Vorraum komplettiert die Büroeinrichtung. In einem Abstellraum von etwa 1,35 m² neben dem vorhandenen WC könnte der Einbau eines zweiten WC oder einer Dusche in Betracht gezogen werden (vorbehaltlich der Überprüfung der Anschlüsse). Eine etwa 42 m² große Terrasse auf der Ostseite lädt zum Entspannen während der Büropausen ein. Das erste

Obergeschoss ist mit Fliesenboden ausgestattet und wird über Radiatoren zentral beheizt. Die LAN-CAT-Verkabelung entspricht dem aktuellen Stand der Technik.

Obergeschoss 2 - Nutzung Büro oder Wohnung: lt. Grundriss im Exposé ca. 109 m² Nutzfläche

Im 2. OG befindet sich ein Büro mit 109 m2, welches dem Büro des l.OG entspricht, ausgenommen die Terrasse. Das 2. OG hat baubehördlich eine Widmung als Wohnraum.

Dachgeschoss - Nutzung Büro oder Wohnung: ca. 100 m² Nutzfläche

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung, die durch eine zentrale offene Diele und Garderobe zugänglich ist. Das Herzstück der 100 m² großen Wohnung bildet ein 44 m² großer Raum, der durch Fenster auf der West- und Ostseite viel Licht erhält. Angrenzend an den großen Raum befinden sich eine etwa 8 m² große Terrasse und eine etwa 9 m² große Kochnische. Die Wohnung wird komplettiert durch einen etwa 9 m² großen Wirtschaftsraum und ein etwa 15 m² großes Zimmer mit einer angrenzenden Terrasse von rund 4 m², einem etwa 3 m² großen Schrankraum, einem WC mit Waschtisch und einem rund 8 m² großen Badezimmer mit Badewanne/Dusche und Doppelwaschtisch. Die Ausstattung des Dachgeschosses ist hochwertig und umfasst Fußbodenheizung, Marmorfliesen und eine LAN-CAT-Verkabelung.

Highlights diese Objektes & Technik:

- Die Räume sind durch große Fenster hell und freundlich gestaltet;
- Die Räume der Einheiten im ersten und zweiten Obergeschoss sind alle zentral begehbar;
- Eine Gegensprechanlage ist für drei Einheiten vorhanden, während eine Briefanlage für zwei Einheiten bereitgestellt ist;
- Zudem gibt es eine zentrale Schließanlage für das Gebäude;
- Aktuell sind 2 Einheiten vermietet, während 2 Einheiten zur Neuvermietung zur Verfügung stehen;
- Eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit besteht, mit einer Mischung aus Wohn- und Büroflächen;

- Die Ausrichtung der Immobilie ist von Ost nach West;
- Jede Etage verfügt über eine Einheit;
- Eine Glasfaser Leerverrohrung wurde eingeleitet;
- Die Raumhöhe beträgt großzügige 2,8 Meter im Erdgeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss, und 2,6 Meter im Dachgeschoss;
- Es gibt Freiflächen in Form von Terrassen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss;
- Die Gemeinschaftsflächen sind begrenzt, und die Haustechnik ist nachhaltig ausgerichtet, mit einer Nahwärmeversorgung für die Heizung;
- Es sind Sektionaltoren für die Garagen vorhanden.

Konstruktion des Gebäudes:

- AuBenwände massiv Klimablock 30 cm, Vollwarmeschutz 6 cm, Silikatputz 1,5 cm
- Satteldach-Pfettenkonstruktion, Deckung: Bramac 35°
- Fenster: 2-fach Isolierverglasung
- Fertigteil-Plattendecke, Ziegelsteg-Fertigteildecke

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer diese Zinshauses. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser

tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360º Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte!

Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap