# VOLLVERMIETUNG - Wohnhausanlage in Oberstrahlbach bei Zwettl




Hausansicht - Richtung Kirche

## Objektnummer: 7530/65

## Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3910 Oberstrahlbach |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Nutzfläche:** | 414,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 222,00 m² |
| **Bäder:** | 8 |
| **WC:** | 8 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 10 |
| **Garten:** | 1.000,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 56,70 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 449.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.084,54 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268




















FRÖSCHL
real estate
Premium
HOLZpellets
15


FRÖSCHL


FRÖSCHL

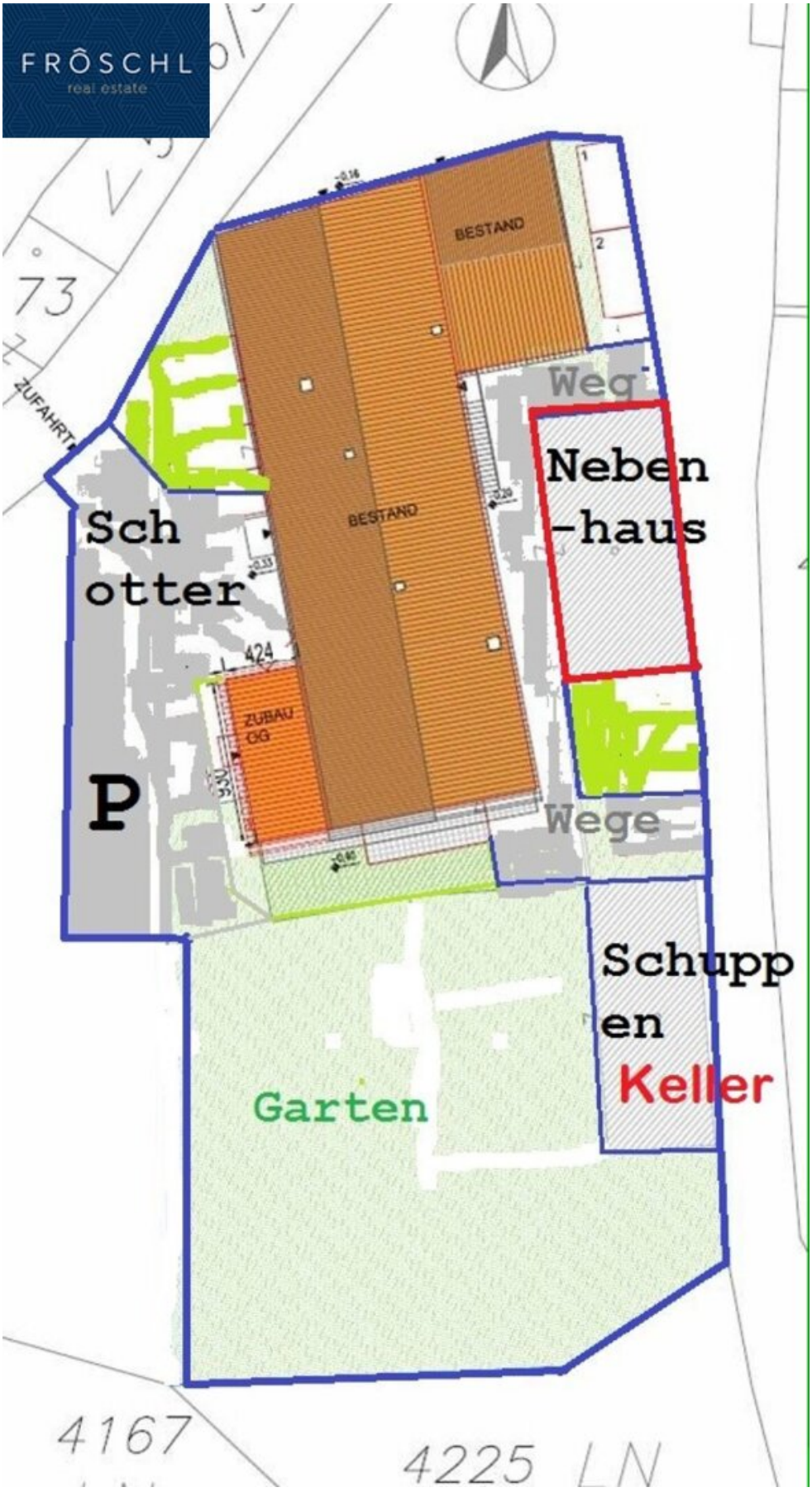







FRÔSCHL
real estate


FRÖSCHL
Schweiggers
Perndorf
Walterschlag
Teichhäuser
GROSSGLOBNITZ
L8231
L8243
Windhager Str.
Zwettler Str.
L8235
L68
RITZMANNSHOF
L8232
Mödershöf
L8239
Kleinwolfgers
Unterwindhag
GROSSHASLAU
UNTERRABENTHAN
Grossglobnitz
L8239
L8235
RIEGGERS
GEROTTEN
Purken
OBERSTRAHLBACH
GRADNITZ
L71
DÜRNHOF
NEUSIEDL
DORF ROSENAU
L8251
L8244
GERLAS
L71
Gradnitzer Str.
STIFT ZWETTL
L8240
NIEDERSTRAHLBACH
KAMPSIEDLUNG
NEGERS
L71
Weitraer Str.
UNTERROSENAUERWALD
L8249
L74
L74
SCHICKENHOF
Zwettl
WALDRANDSID
NIEDERNEUSTIFT
Kremser Str.
Rudmanns
Niederneustift
Schloß
Rosenau
GUTTENBRUNN
MOIDRAMS
Google
Map data ©2024

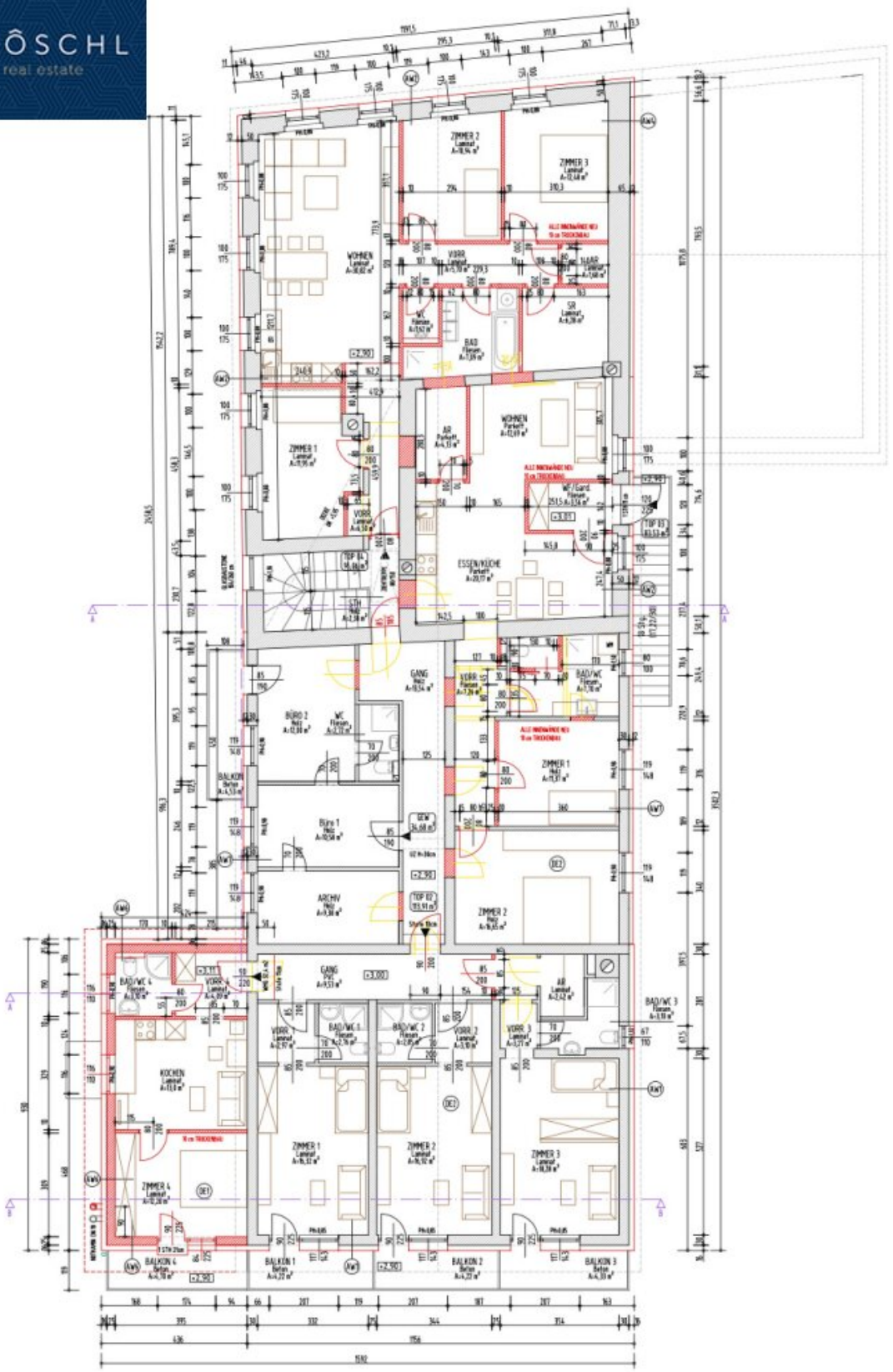

FRÔSCHL
real estate
BESTAND
BESTAND
ZUFAHRT
Weg
Neben
-haus
Sch
otter
424
ZUBAU
OG
P
Wege
Schupp
en
Keller
Garten
73
4167
4225 LN

FRÔSCHL
real estate




GRUNDRISS ERDGESCHOSS

FRÔSCHL
real estate



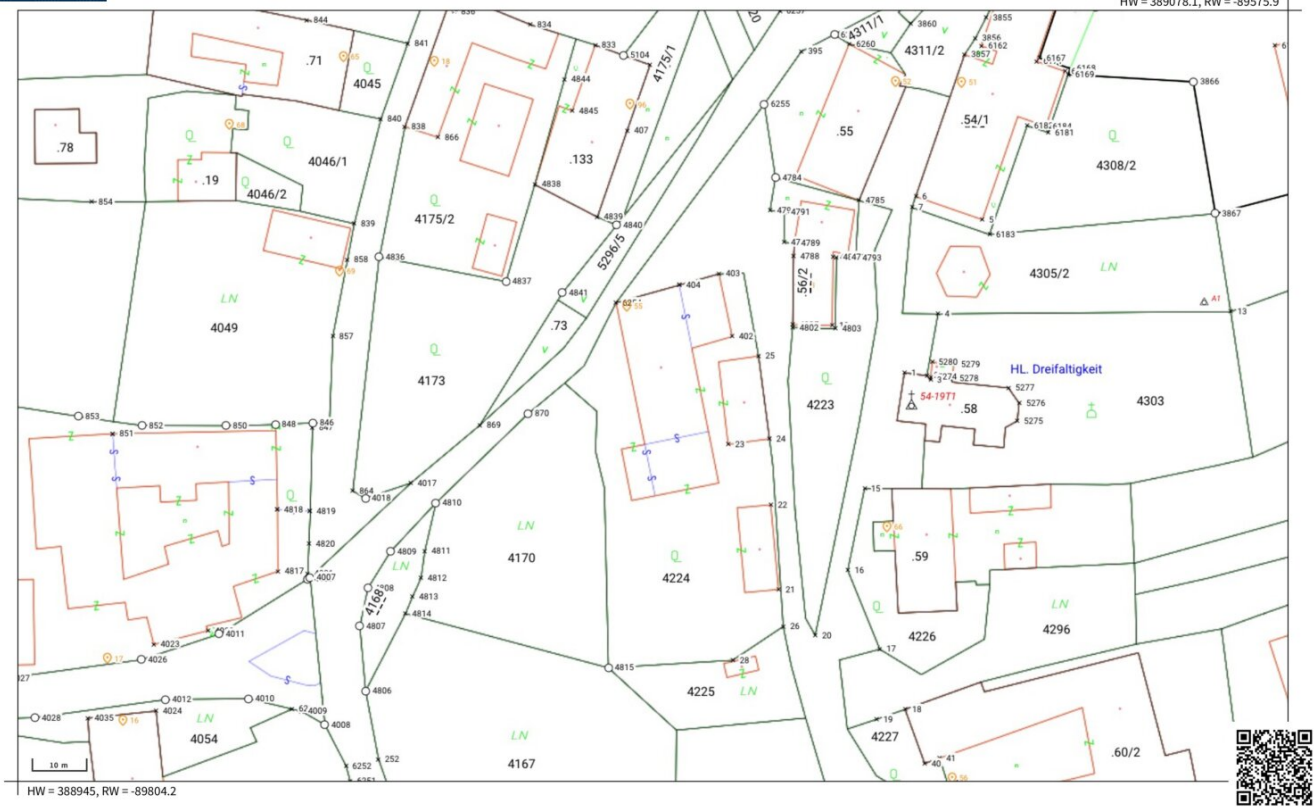

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

# Österreichischer Kataster

HW = 389078.1, RW = -89575.9



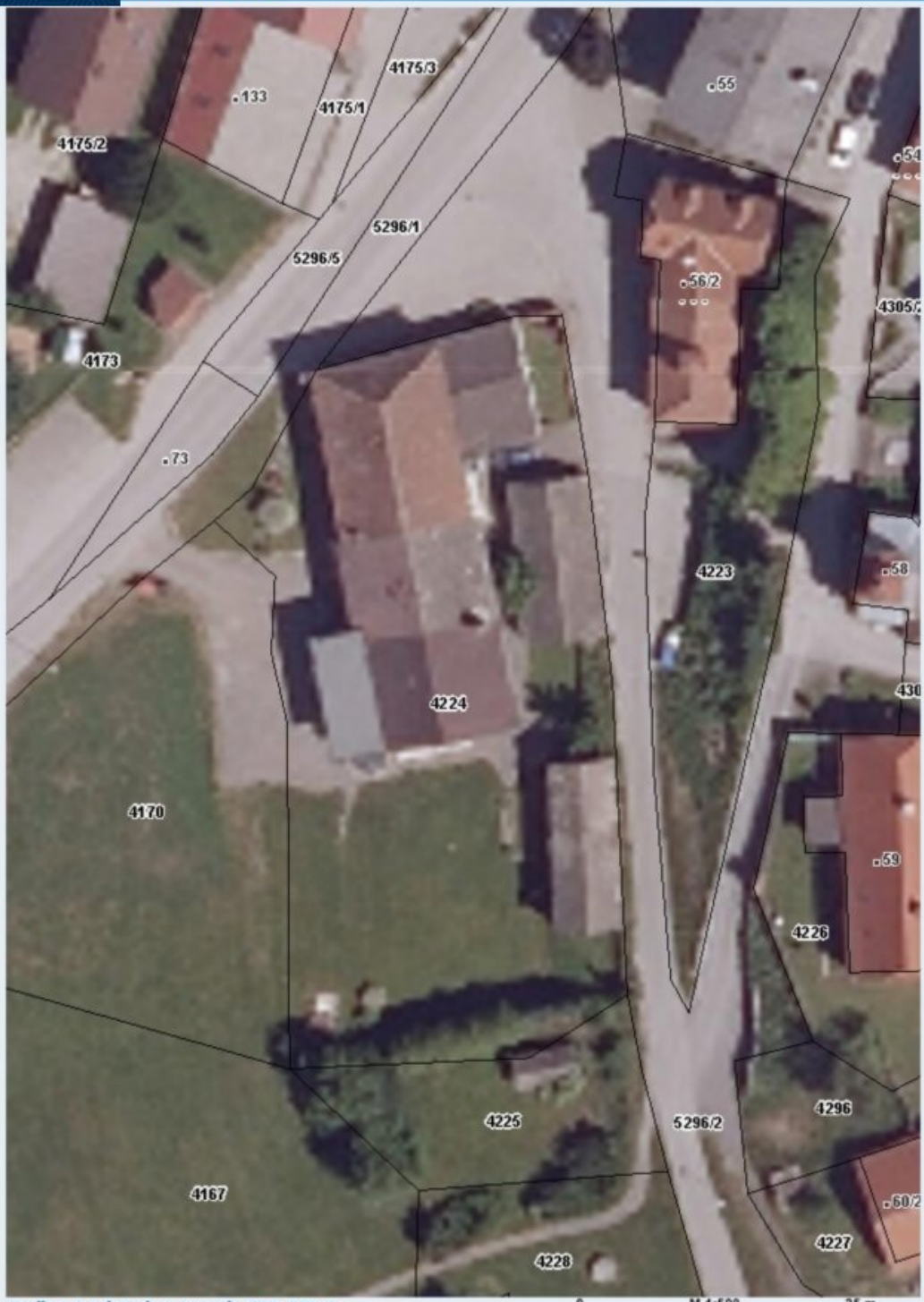

HW = 388945, RW = -89804.2

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2024-05-17

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: 25.08.2023

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS




Verwendungszweck:

Druckdatum: 25.08.2023

| | |
|---|---|
| | Niederösterreich |
| Bezirk | Zwettl |
| Gemeinde | Zwettl-Niederösterreich |
| Katastralgemeinde | Oberstrahlbach (24359) |
| Grundstück | 4224 |

Information:

Das Grundstück 4224 in Oberstrahlbach (24359) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

# Objektbeschreibung

**Allgemeine Informationen:**

Dieses Objekt im Zentrum von Oberstrahlbach bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 von einem alten Gasthof in eine Wohnhausanlage umgebaut und umfasst insgesamt ca. 414 m² Nutzfläche, die aktuell vollständig vermietet ist.

**Nutzungsaufteilung:**

- Wohnfläche: Die Immobilie beinhaltet vier Wohneinheiten, von denen eine als Wohngemeinschaft genutzt wird. Diese Einheiten sind alle vermietet und generieren einen monatlichen Nettomietzins von € 2.900.

- Lagerflächen: Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ca. 222 m² Lagerflächen, die teilweise als Allgemeinflächen genutzt werden. Weitere 175 m² Lagerfläche stehen noch zur Vermietung bereit, was zusätzliches Einkommenspotenzial bietet.

**Einnahmen und Rendite:**

Der aktuelle monatliche Nettomietzins beträgt € 2.900. Mit der Vermietung der noch freien Lagerflächen könnten zusätzliche ca. € 750 pro Monat erzielt werden. Dies würde die Gesamteinnahmen auf € 3.650 pro Monat erhöhen und eine Bruttoanfangsrendite von ca. 7,96% ermöglichen, was die Liegenschaft zu einer durchaus attraktiven Investition macht.

**Vorteile und Potenzial:**

- Stabile Einnahmen: Die Vollvermietung der Wohnfläche sichert regelmäßige Einkünfte.

- Zusätzliche Ertragsmöglichkeiten: Die unvermieteten Lagerflächen bieten weiteres Einkommenspotenzial.

- Zentrale Lage: Die Lage in Oberstrahlbach und die Nähe zur Stadtgemeinde und Bezirksstadt Zwettl erhöhen die Attraktivität des Objekts.

- Moderne Umgestaltung: Der Umbau von 2014 hat die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes erweitert.

**Hinweis zum Zustand:**

Es ist anzumerken, dass sich das Gebäude nicht in einem perfekten Zustand befindet. Einige Bereiche könnten von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten profitieren, um das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen und langfristig höhere Mieteinnahmen zu erzielen.

**Entwicklungspotenzial:**

Zusätzlich sollte in Betracht gezogen werden, das Grundstück zu teilen. Aufgrund der Flächenwidmung als Bauland Agrar könnten auf dem geteilten Grundstück, abhängig von behördlichen Genehmigungen, bis zu vier weitere Wohneinheiten entstehen. Diese mögliche Erweiterung bietet weiteres erhebliches Entwicklungspotenzial für Investoren.

Trotz seines aktuellen Zustands stellt dieses Objekt eine solide Investitionsmöglichkeit dar, insbesondere für Investoren, die bereit sind, in die Verbesserung der Immobilie zu investieren und von den stabilen Mieteinnahmen sowie den zusätzlichen Ertragsmöglichkeiten durch die Vermietung der Lagerflächen und die mögliche Grundstücksteilung zu profitieren.

**Technische Merkmale und Hinweise**

- Das Grundstück liegt im Grundsteuerkataster.
- Die Größe lt. Grundbuch ist 2.008 m².
- Die Grundstück liegen lt. Flächenwidumungsplan im Bauland Agrar (BA).
- Es bestehen lt. Verdachtsflächenkataster keine Eintragung oder augenscheinliche Verdachtsmomente für Kontaminierung.
- Die Liegenschaft ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.
- Strom - Anbieter ist die EVN.
- Wasser und Abwasser an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses attraktiven Anlageobjektes**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schön im Herzen Oberstrahlbachs gelegenen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter:** +43 664 1838 268 **zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail:** christian@froeschl.estate

**Besuchen Sie** www.froeschl.estate **und finden Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

**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 sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <5.000m
Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Post <5.000m
Geldautomat <5.000m
Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap