FÜR VISIONÄRE UND MACHER - Investieren mit Weitblick in dieses Zinshaus

Objektnummer: 7939/2300160772

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Nutzfläche:	380,00 m²
Lagerfläche:	400,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	950.000,00 €

Provisionsangabe:

34.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Birgit Pinczker

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

H +43 664 8410792

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

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.

Website

immo company

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

IMMOBILIE MIT ENORMEN ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Sie suchen nach einer Kapitalanlage oder einem Haus zum Arbeiten und Wohnen? Dann sollten Sie sich dieses Zinshaus genauer anschauen! Mit einer Grundfläche von rund 1.000m² bietet dieses Mehrfamilienhaus nicht nur viel Platz, sondern auch eine ideale Lage für potenzielle Mieter. Die nebenan liegende große Halle mit fast 400m² kann selbst genutzt oder sehr gut vermietet werden. Beheizt wird das Haus mit Außenwand-Gasthermen pro Ebene. Die Therme im Erdgeschoss ist rund vier Jahre alt. Insgesamt befinden sich hier 15 Räume, vier Bäder, vier WC und viel Platz zur individuellen Gestaltung.

TOP - sehr gute Lage Nahe dem Zentrum mit großem Grund - neues Dach 2002 (Verstärkung aller notwendigen Balken und des Dachstuhls) - Dachbodenausbau wäre möglich (Abklärung mit dem Bauamt)

Hier die Informationen zum Wohnhaus (BJ 1900; teilweise renoviert; ca. 380m² Nutzfläche - fünf Einheiten - BESTANDSFREI)

Im Erdgeschoss befindet sich ein ehemaliges Geschäftslokal mit mehreren Räumen, eine Büroeinheit mit zwei Räumen, sowie eine Wohneinheit mit drei Zimmer und Blick in den Vorgarten. Ein Flur führt zu diversen Räumen wie zwei Badezimmer/WC, Aufenthaltsräume, Waschräume.

Im Obergeschoss befindet sich eine große Wohneinheit, welche von mehreren kleinen Einheiten von ca. 1987 bis 1996 renoviert wurde. Sie finden hier einen Vorraum, eine Küche, einem Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Schrankraum, das große Badezimmer mit Wanne, Dusche, zwei WC`s, und drei Zimmer zur weiteren Nutzung.

Hier die Informationen zur Halle (BJ 1989; ca. 400m² Nutzfläche)

Die Halle mit zwei Toren hat rund 400m² Fläche und wird mit Gas beheizt. Ehemals befand sich hier eine Werkstatt. Die Nutzung ist aber vielfältig möglich. Massiver Beton, Fenster, Lichtkuppen, Strom, etc. sind vorhanden.

Hier die Informationen zum Dachboden

Der Dachboden könnte nach Abklärung mit dem Bauamt ausgebaut werden. Das Dach wurde 2002 erneuert und durch einen Statiker überprüft. Etwaige Dachbalken und der Dachstuhl bei Bedarf verstärkt. Das Anheben des Daches ist nicht möglich. Es können aber lt. Informatione Gaupen gemacht werden bzw. gibt es eine schöne Fläche, die ev. als Dachterrasse genutzt werden könnte.

Sie sehen also, dass Sie hier sehr viele Möglichkeiten haben, um dieses Objekt zu einem rentablen Zinshaus zu machen. Oder Sie nutzen einen Teil selbst und vermieten die anderen Wohnungen. Die Halle liegt auf einer eigenen Parzelle und kann somit sehr gut vermietet oder wiederverkauft werden.

Die Flächenwidmung

70% Baudichte - Bauland Wohngebiet - geschlossene Bauweise - 7,5m Bauhöhe bzw. Bauland Betriebsgebiet - Bauklasse I und II, geschlossene Bauweise

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen somit eine bequeme Anreise in die umliegenden Städte wie Wien oder Bratislava. Auch für Pendler ist das Objekt ideal gelegen. Neben der optimalen Verkehrsanbindung bietet die Umgebung des Zinshauses alles, was das Herz begehrt. Eine Apotheke, ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten somit eine perfekte Infrastruktur für Familien mit Kindern. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sei es der Supermarkt für den täglichen Bedarf oder die Bäckerei für frisches Gebäck am Morgen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem lukrativen Renditeobjekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre eMail oder Ihren Anruf!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
U-Bahn <7.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap