

Exklusives Zinshaus in idyllischer Lage - Vollvermietet



Liegenschaft - Luftaufnahme

Objektnummer: 7314/392

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Weinitzen
Baujahr:	1985
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	217,00 m ²
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 114,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	479.500,00 €
Betriebskosten:	777,70 €
Heizkosten:	248,23 €
USt.:	127,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller

GS Great Sales Immobilienvermittlung GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9
8054 Seiersberg













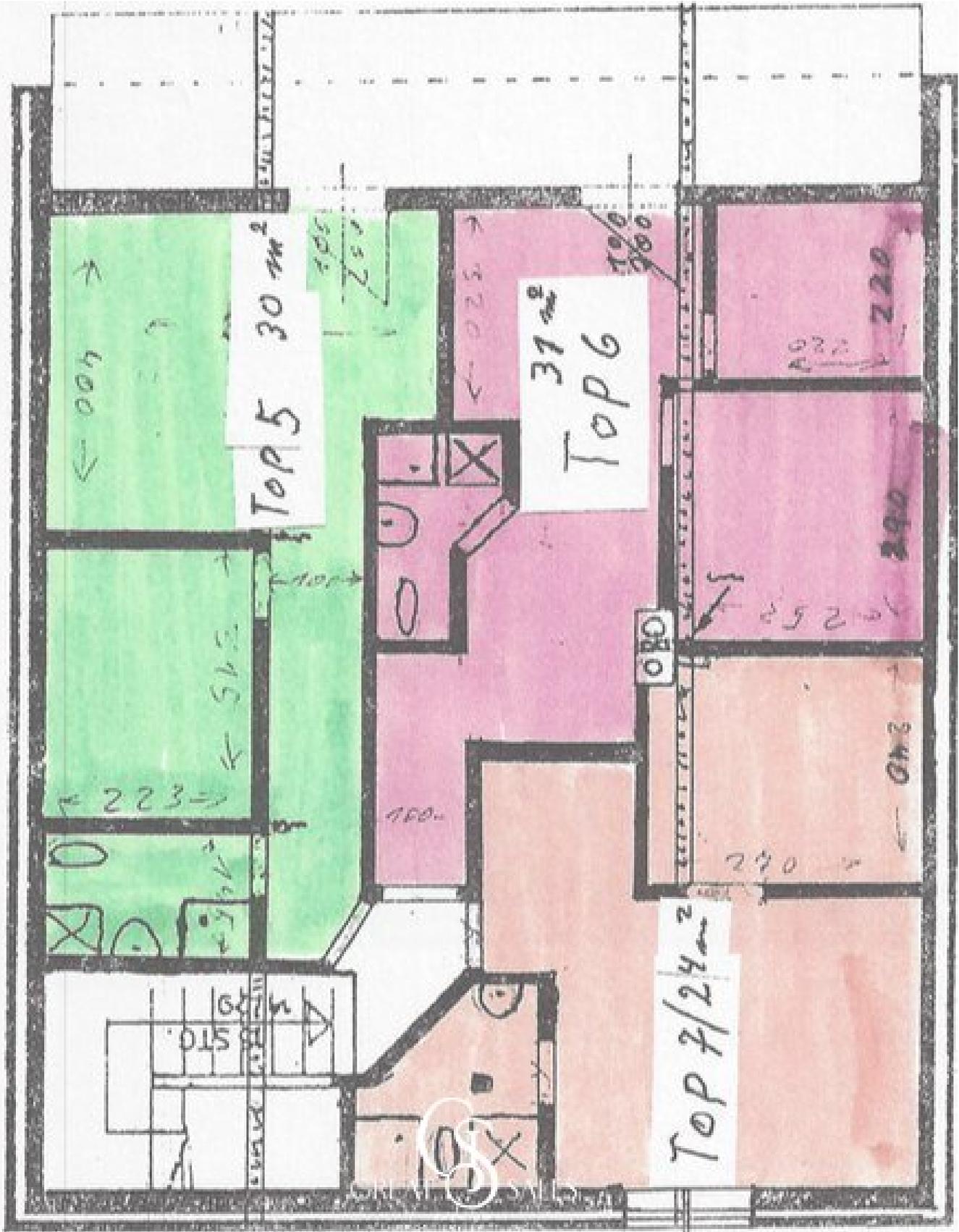












TOP 5 30 m²

TOP 6 31 m²

TOP 7/24 m²

STO.

020

004

223

021

022

023

024

025

026

027

028

029

030

031

032

033

034

035

036

037

038

039

040

041

042

043

044

045

046

047

048

049

050

051

052

053

054

055

056

057

058

059

060

061

062

063

064

065

066

067

068

069

070

071

072

073

074

075

076

077

078

079

080

081

082

083

084

085

086

087

088

089

090

091

092

093

094

095

096

097

098

099

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

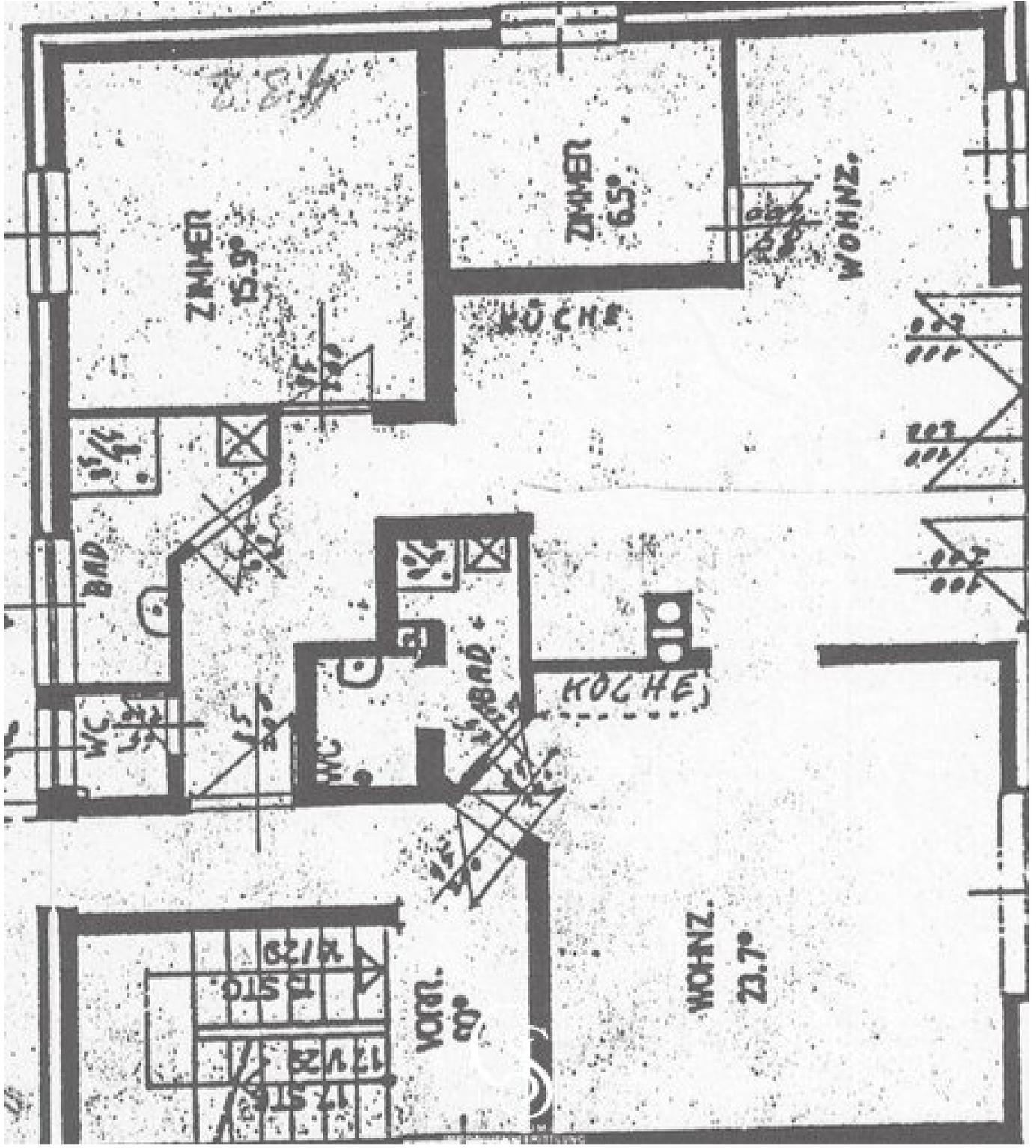
336

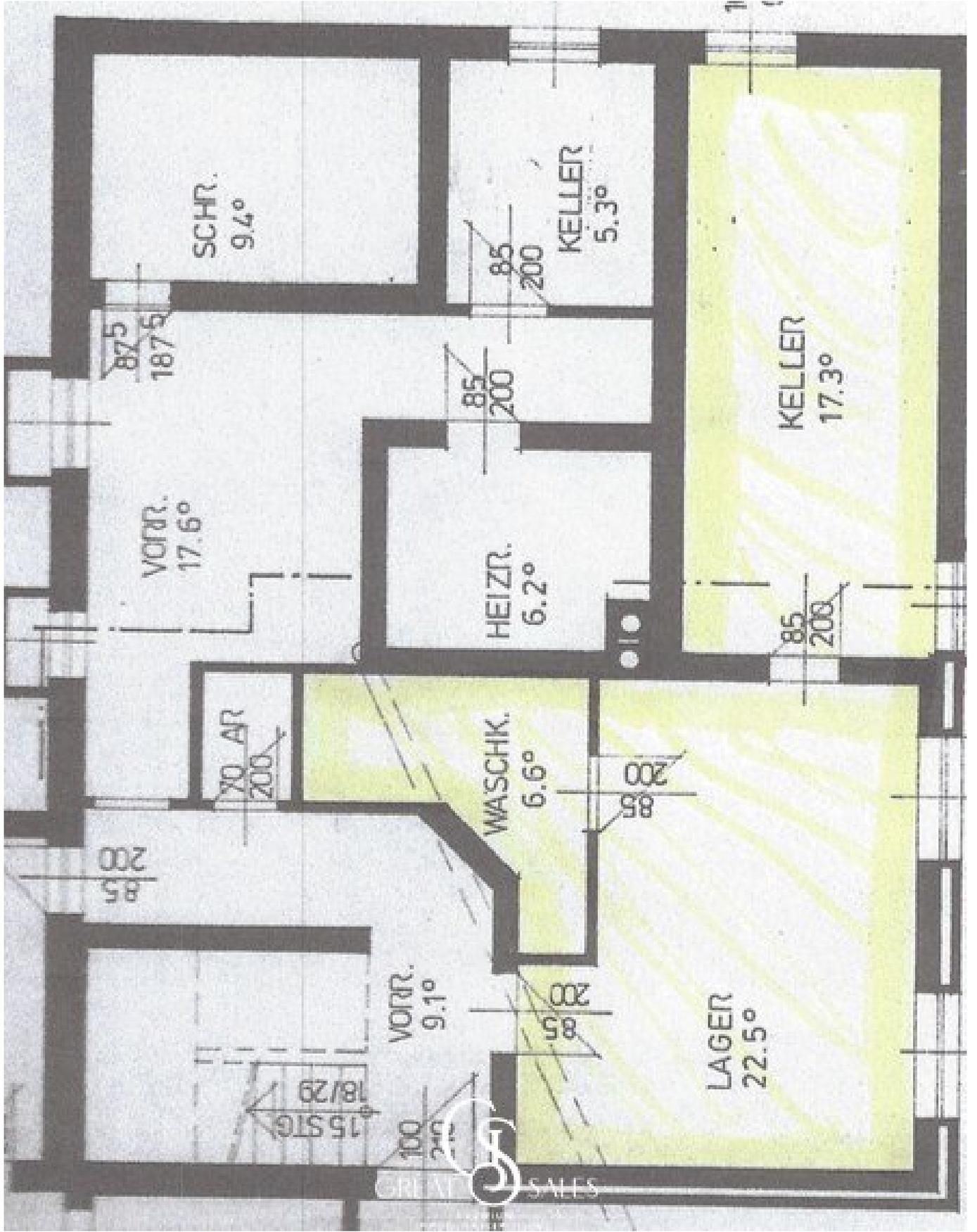
337

338

339

340





Objektbeschreibung

Dieses attraktive Zinshaus in der Gemeinde Weinitzen, Ortsteil Niederschöckl, bietet Ihnen eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Mit seiner perfekten Kombination aus Rendite und Potenzial ist dieses Objekt eine Rarität auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Das Zinshaus verfügt über 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Geschosse, die allesamt den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden. Drei der Wohnungen punkten zusätzlich mit einem eigenen Garten, was den Wohnwert erheblich steigert.

Eckdaten:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 217 m²
- **Grundstücksfläche:** 989 m² - Widmung WA 0,2-0,4
- **Wohneinheiten:** 6
- **Garage:** Doppelgarage
- **Ca. 10 KFZ-Stellplätze im Freien**
- **3 Wohnungen mit Gartenterrassen**
- **Vermietungsstatus:** Vollvermietet (alle Mietverträge befristet)
- **Letzte Grundsanierung:** 2020

Wohneinheiten:

Top1 mit 46,4m², befindet sich im Kellergeschoss. Diese Wohnung wurde top saniert und ist außerdem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Direkter Zugang zu privater, uneinsehbarer Gartenterrasse.

Top 2 mit 50,60m², befindet sich Erdgeschoss und verfügt über den größten Anteil der privaten Gartenterrasse.

Top 3 mit 35m² befindet sich ebenso im Erdgeschoss und wurde von der Top 2 geteilt. Diese Einheit verfügt ebenso über eine private, eingezäunte Gartenterrasse.

Top 4 mit 30m² befindet sich im DG

Top 5 mit 31m² befindet sich im DG mit Balkon

Top 6 mit 24m² befindet sich im DG mit Balkon

Eine geräumige Doppelgarage bietet einen sicheren Stellplatz für Fahrzeuge und erhöht den Komfort für Mieter - diese ist aktuell separat an einem Nicht-Bewohner vermietet.

Ebenso stehen ca. 10 Parkplätze vor dem Wohnhaus den Mietern zu Verfügung sowie jeweils ein Kellerabteil

Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet, was einen sofortigen und stabilen Cashflow garantiert. Die Befristung der Mietverträge bietet zusätzliche Flexibilität für zukünftige Anpassungen.

Die im Jahr 2020 durchgeführte Generalsanierung unterstreicht den Wert dieser Immobilie als zukunftssichere Kapitalanlage und bietet Ihnen die Sicherheit, ein Objekt in Top-Zustand zu erwerben. Ein Hauptaugenmerk der Sanierung lag auf der Modernisierung aller sechs Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben ist:

- **Bäder:** Sämtliche Badezimmer wurden komplett erneuert. Die neuen Bäder bieten nicht nur optisch einen Mehrwert, sondern auch in Bezug auf Komfort und Energieeffizienz
- **Küchen:** Alle Küchen im Wohnhaus wurden mit neuen, hochwertigen Einbauküchen ausgestattet, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend sind.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne übermittle ich Ihnen auf Anfrage auch sämtliche Mietverträge und sonstige Unterlagen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <4.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap