

## **Mehrparteienhaus in Top-Lage in Stockerau – Investitionsobjekt mit Potenzial**



**Objektnummer: 5387/6753**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	968,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	475,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Stockerau – einer aufstrebenden Stadt im Herzen des Weinviertels, die nicht nur durch ihre perfekte Anbindung an Wien glänzt, sondern auch durch ein charmantes Stadtbild und ein hohes Maß an Lebensqualität. Hier präsentieren wir Ihnen ein äußerst attraktives Investitionsobjekt: Ein teils vermietetes Mehrparteienhaus in **hervorragender Lage!**

### Ihre Chance auf eine nachhaltige Rendite

Dieses Mehrparteienhaus bietet Ihnen die ideale Kombination aus bestechender Lage und soliden Mieteinnahmen. Das Objekt besteht aus mehreren Einheiten, von denen ein Teil bereits vermietet ist – und das in einer Region, die für ihre hohe Nachfrage nach Mietobjekten bekannt ist. Dadurch können Sie sofort mit stabilen Einnahmen rechnen, während Sie gleichzeitig von der zukünftigen Wertsteigerung des Objekts profitieren.

### Highlights der Immobilie:

- **Lage, Lage, Lage:** Das Haus befindet sich in einer sehr gefragten Wohn-Gewerbegegend in Stockerau, direkt im Zentrum. Die Lage besticht durch ihre ruhige, aber zentrale Position – ideal für Mieter und Gewerbetreibende, die sowohl die Nähe zur Natur als auch die Vorteile einer urbanen Infrastruktur zu schätzen wissen.
- **Vermietungspotential:** Ein Teil der Einheiten ist bereits langfristig vermietet, was Ihnen sofortige Einnahmen sichert. Weitere Einheiten können je nach Bedarf entweder neu vermietet oder bei Eigenbedarf bezogen werden. Die gute Marktgängigkeit in dieser Region garantiert eine schnelle Vermietung bei freien Einheiten.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Das Gebäude eignet sich sowohl für langfristige Kapitalanleger als auch für private Investoren, die eine Mischung aus Eigennutzung und Mietobjekten suchen. Die Aufteilung der Wohneinheiten ermöglicht zahlreiche Nutzungskonzepte – vom klassischen Mehrfamilienhaus bis hin zur Umnutzung einzelner Teile des Hauses.
- **Erhaltungszustand und Modernisierungspotential:** Das Haus wurde teilweise instand gehalten und bietet eine gute Grundlage. Gleichzeitig gibt es Raum für weitere Modernisierungen oder Erweiterungen, um den Wert des Objekts weiter zu steigern und den Wohnkomfort für die Mieter zu erhöhen.

### Stockerau – Eine Stadt mit Zukunft

Stockerau überzeugt nicht nur durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung (S-Bahn,

Schnellstraße A22) nach Wien, sondern auch durch ihre hohe Lebensqualität. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort. Als ruhiger und dennoch gut angebundener Standort ist Stockerau sowohl für junge Familien als auch für Pendler aus Wien eine attraktive Wahl.

## **Ihre Investition in die Zukunft**

Dieses Mehrparteienhaus stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, in ein ertragreiches Immobilienobjekt zu investieren. Profitieren Sie von einer stabilen Rendite und der Sicherheit einer gefragten Lage – sei es als langfristiges Investment oder als renditestarkes Objekt mit Entwicklungspotential.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns, Ihnen dieses interessante Objekt persönlich vorstellen zu dürfen!

Details zu den Plänen, Bestandsverträgen und detaillierte Dokumente leiten wir Ihnen gerne nach einer Anfrage inkl. ihrer Daten weiter.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Namen und Mailadresse beantwortet werden.

### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: nach Absprache

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap