

**Eckzinshaus in Amstetten \*\*freier Mietzins\*\* +  
vollvermietet + Aufstockung möglich**



**Objektnummer: 1633/41**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 71
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3300 Amstetten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	384,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	384,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	998.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.594,36 €
Provisionsangabe:	

3% des (Brutto-)Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gregor Waltner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 664 / 51 489 51

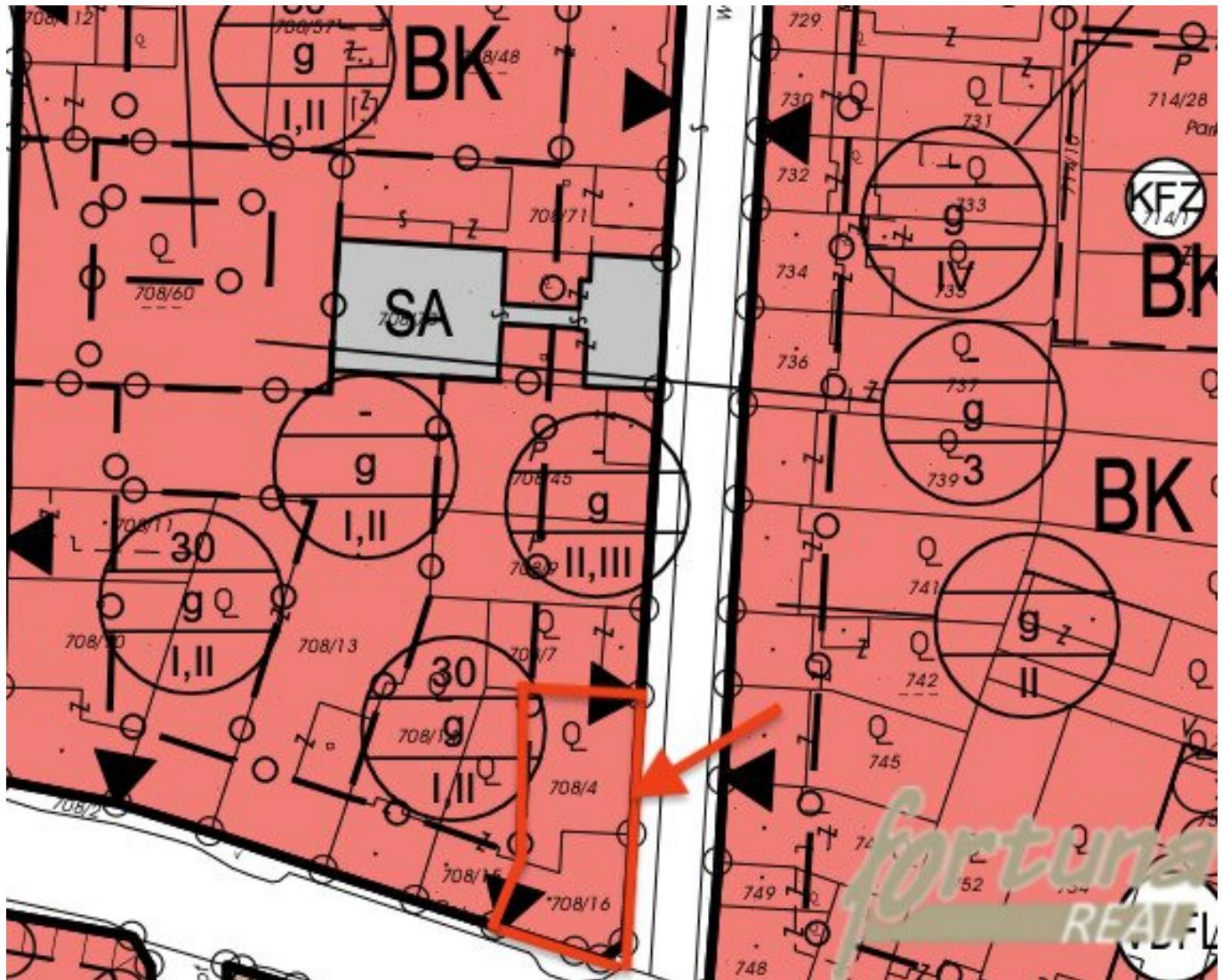
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



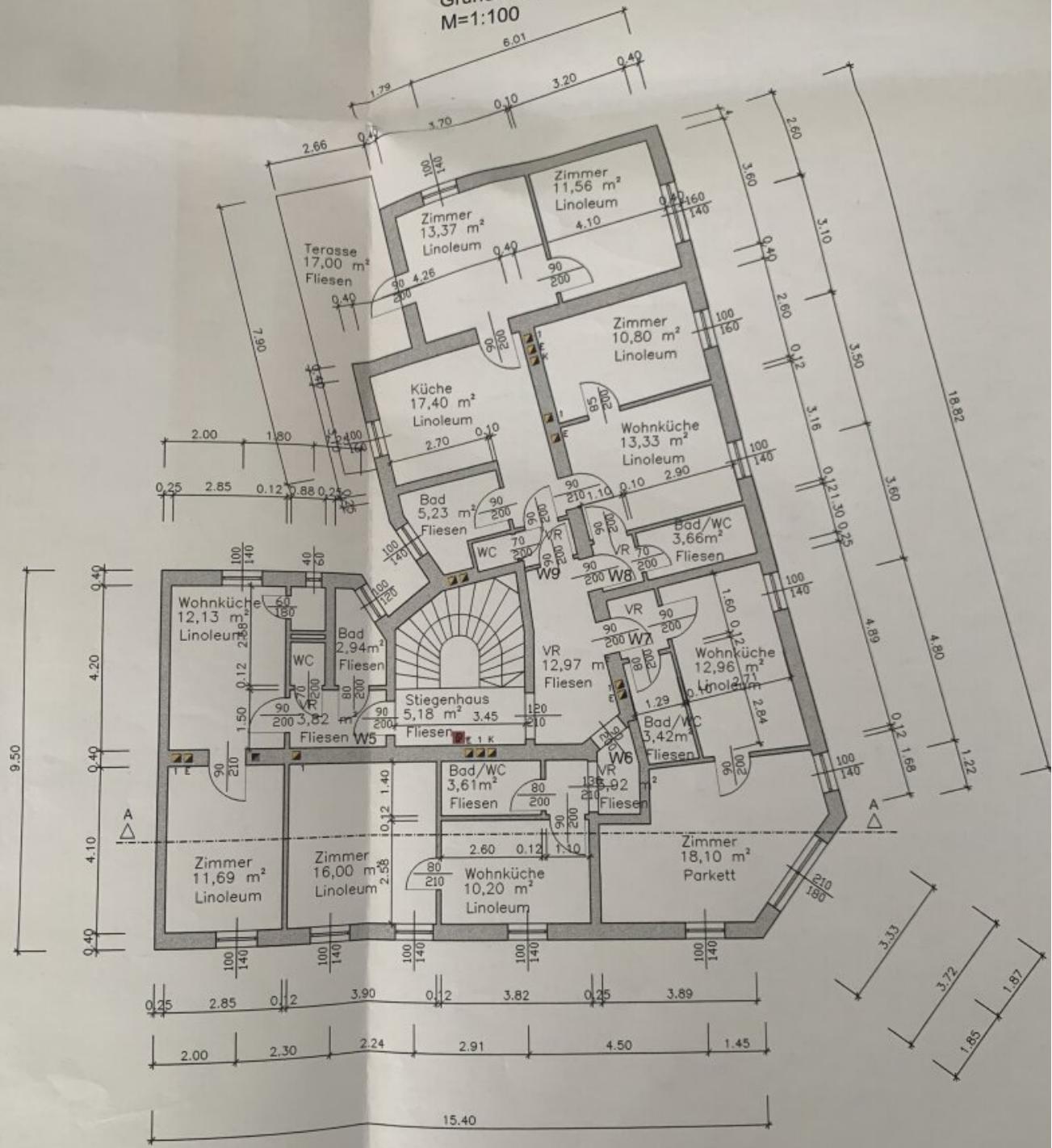




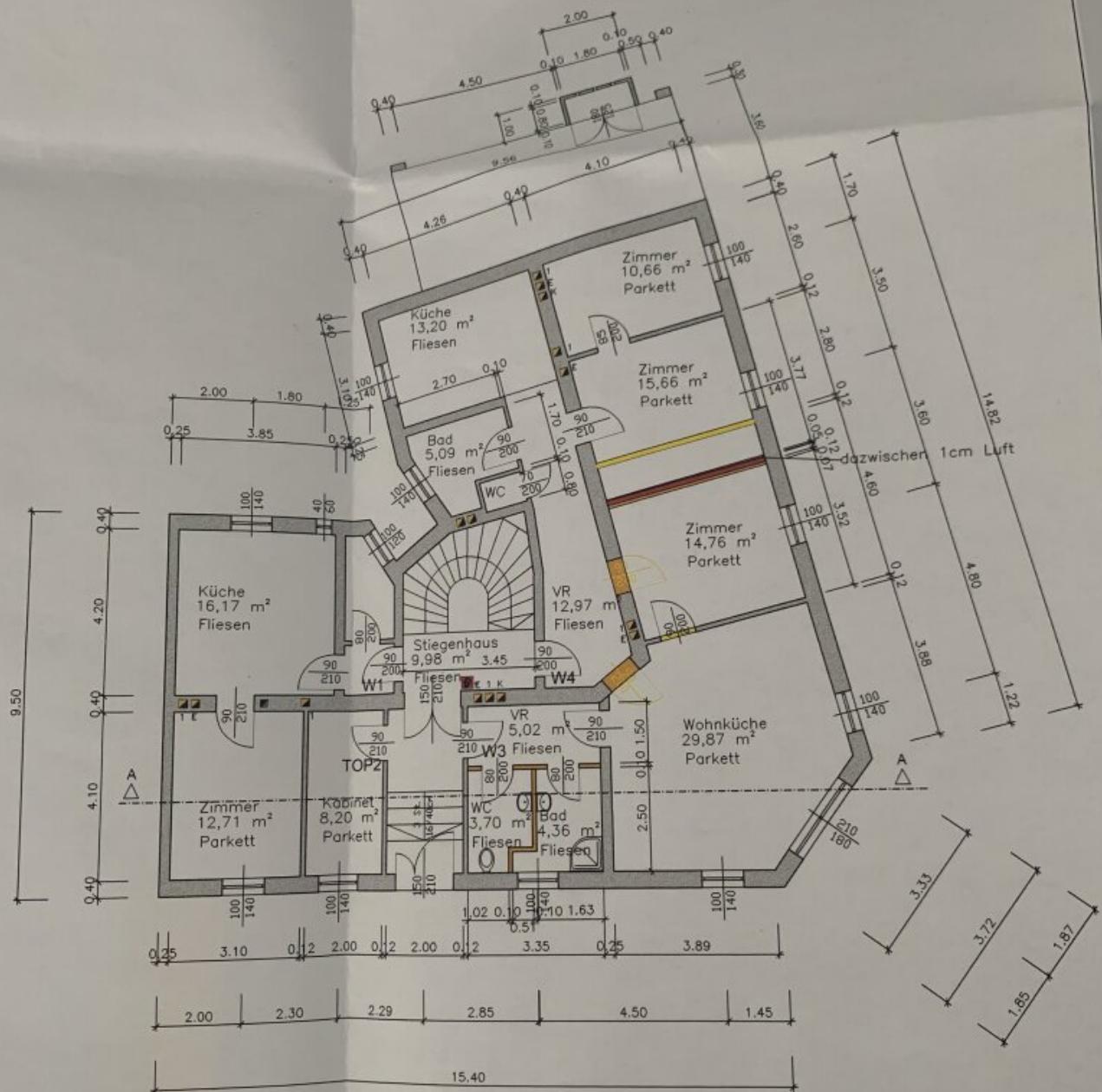




Grundriss 1. Obergeschoss  
M=1:100

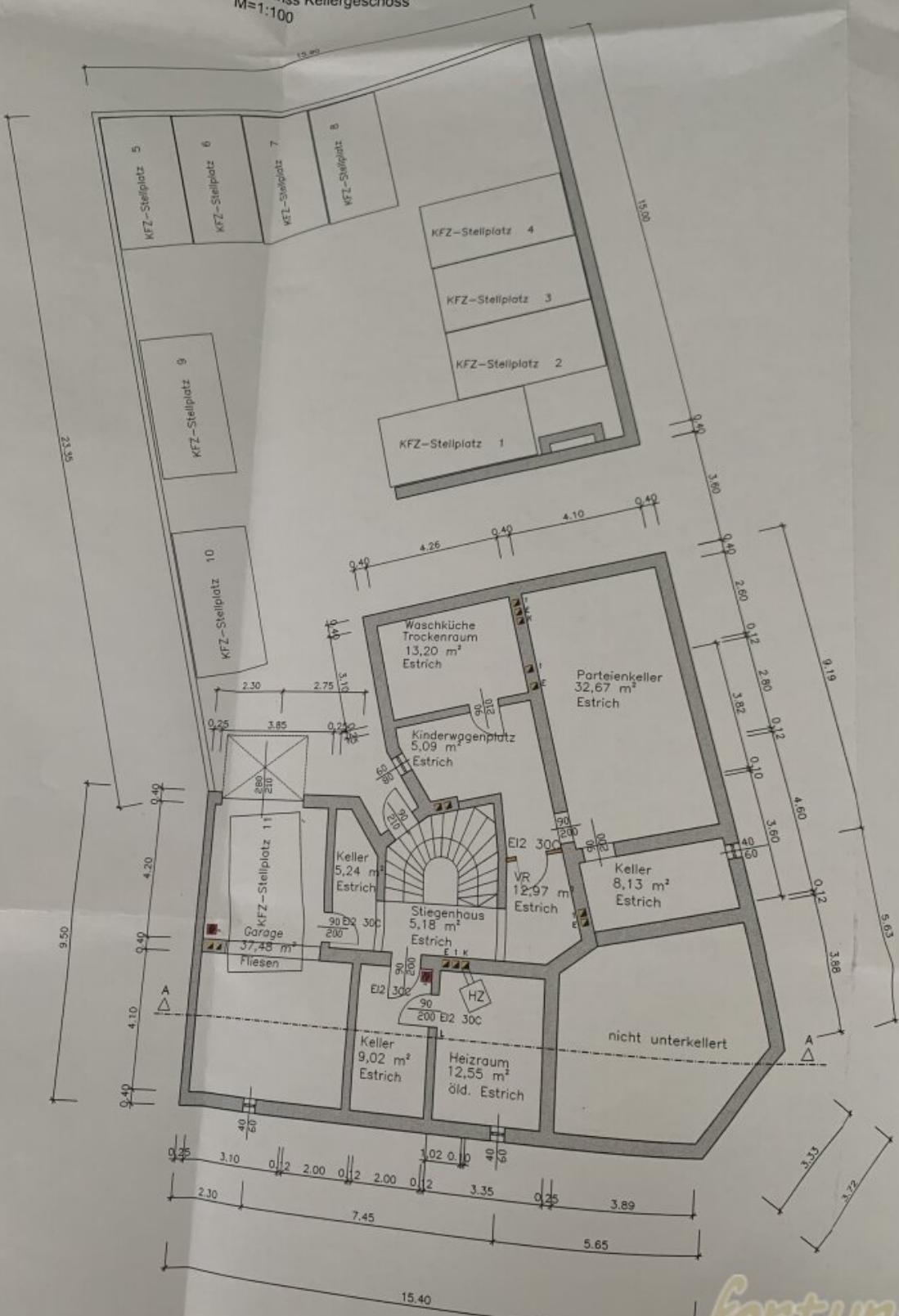


Grundriss Erdgeschoss  
M=1:100



Grundriss 1. Obergeschoss  
M=1:100

Grundriss Kellergeschoß  
M=1:100



# Objektbeschreibung

Verkauft wird dieses aktuell **vollvermietete** und bereits pazifizierte **Zinshaus** in zentraler Lage von Amstetten, Wienerstraße 71.

- Freier Mietzins
- Alleineigentum
- Potential für zwei weitere Etagen + Zubau vorhanden: Bauland Kerngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise - siehe Bebauungsplan; Dachboden derzeit nicht ausgebaut
- Gas-Zentralheizung
- Netto-Hauptmietzins derzeit: € 41.436,-- p.a. bzw. € 3.453,-- p.m.
- Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Netto-Kaufpreis zzgl. 20 % USt. Auf Wunsch kann auch ohne ausgewiesener USt verkauft werden.

## Zustand:

- Guter Zustand
- Fenster: Mitte der 90er Jahre getauscht auf Kunststofffenster 2fach-Verglasung
- Dach: Anfang 2000 erneuert
- Fassade: 2013 wurde Vollwärmeschutz angebracht
- Stromzähler: 2022 wurden Zuleitungen erneuert; eigener Stromzähler für jede Wohnung

- 3 Wohnungen wurden kürzlich umfassend saniert und neu vermietet.

#### **Vermietbare Flächen (=Nutzfläche):**

- ca. 339 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (8 Wohnungen) zzgl. Balkon zzgl. Kellerabteile (100 % vermietet)
- ca. 8,2 m<sup>2</sup> Kabinet (vermietet)
- ca. 37,48 m<sup>2</sup> Garage (vermietet)

Weiters verfügt die Liegenschaft über eine Waschküche, einen Kinderwagenplatz und einen großen Innenhof mit 10 weiteren genehmigten Kfz-Stellplätzen. Diese Flächen werden den Bewohnern derzeit kostenlos zur Verfügung gestellt.

#### **Lage:**

- direkt gegenüber: Lidl
- 200m: Interspar
- 270m: Fitness Studio
- 450m: Bahnhof Amstetten
- 550m: Landesklinikum Amstetten
- 650m: Hauptplatz Amstetten

Gegenüber entsteht das Stadtentwicklungsprojekt Quartier A. Auf 90.000 m<sup>2</sup> entstehen Büros für Startups, Technologieunternehmen, Kreativindustrie, Bildungseinrichtungen und Gastronomie. Man rechnet mit 1200 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

### **Besichtigungen:**

Da sämtliche Wohnungen derzeit vermietet sind, können diese nur bei ernsthaftem Kaufinteresse besichtigt werden.

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 <175m  
Apotheke <450m  
Klinik <475m  
Krankenhaus <550m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <525m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <1.025m

#### **Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <200m  
Post <300m  
Polizei <200m

#### **Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <2.650m

Bahnhof <375m  
Flughafen <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap