# Ertragshaus mit 6 Wohnungen in zentraler Lage in Wieselburg!



Außenansicht von Augasse

Objektnummer: 178102422

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Wohnfläche:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Zinshaus Renditeobjekt

Österreich

3250 Wieselburg

426,40 m<sup>2</sup>

8

C 58,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,98

750.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

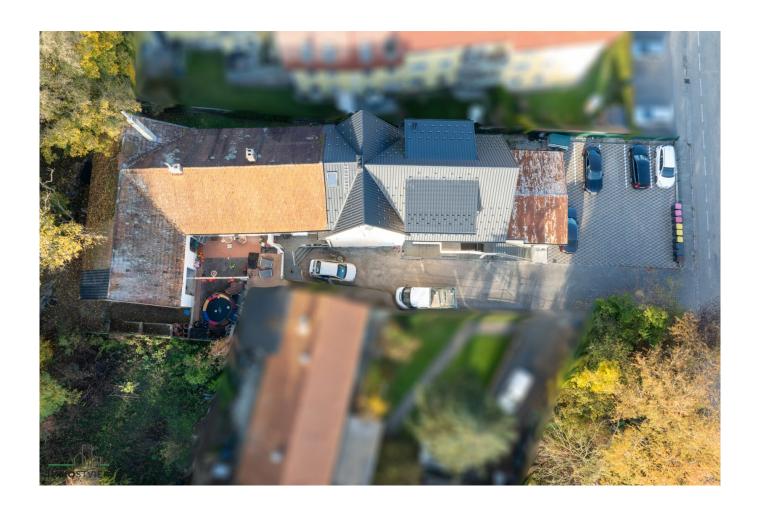


## Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger Kirchenweg 3 3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

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









BY BY THE THE BEWERTUNG | VERMITTLUNG







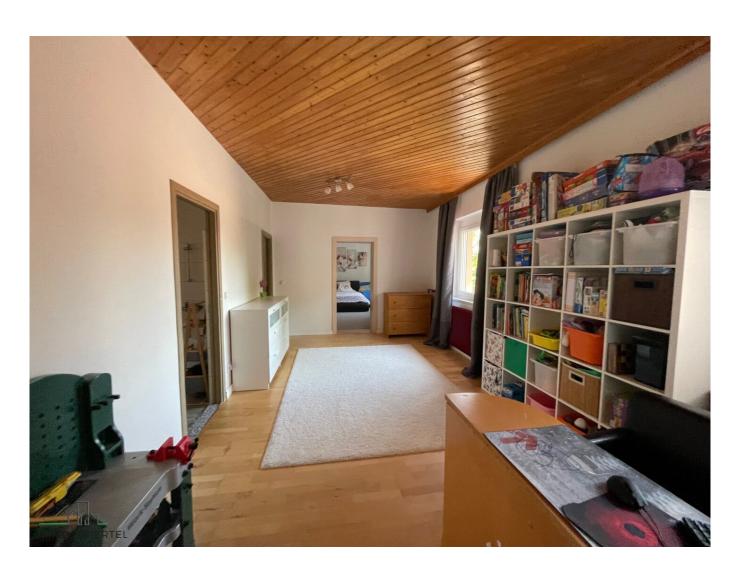




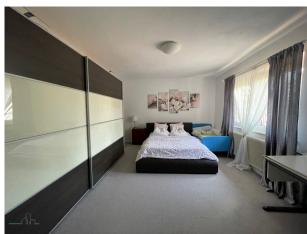








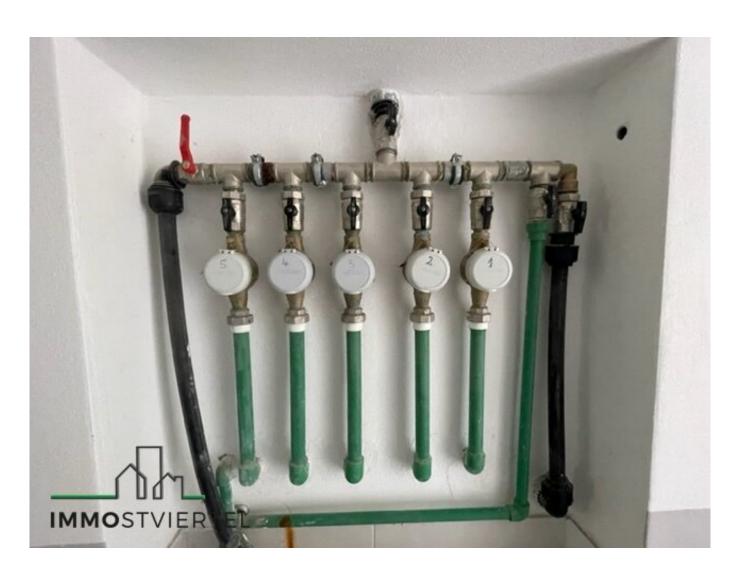




























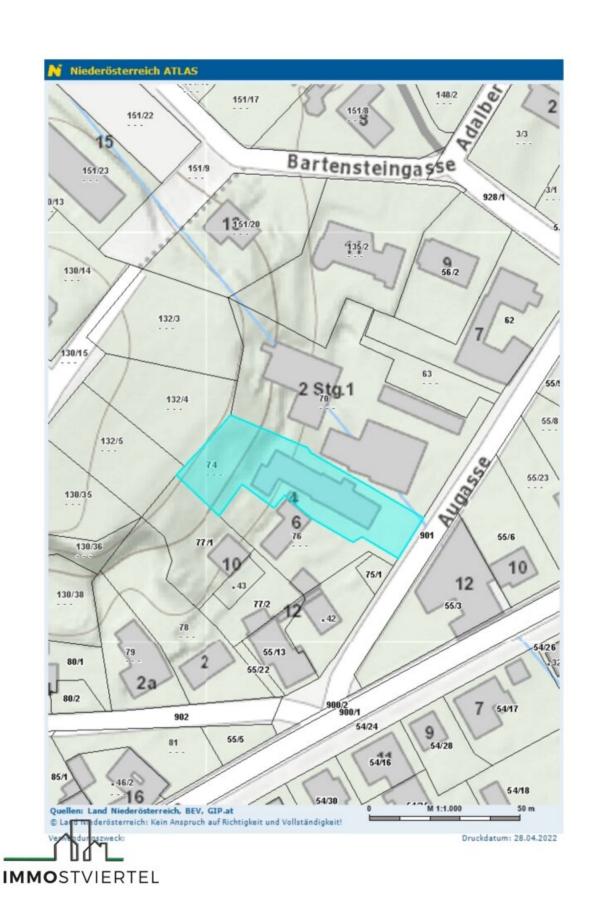


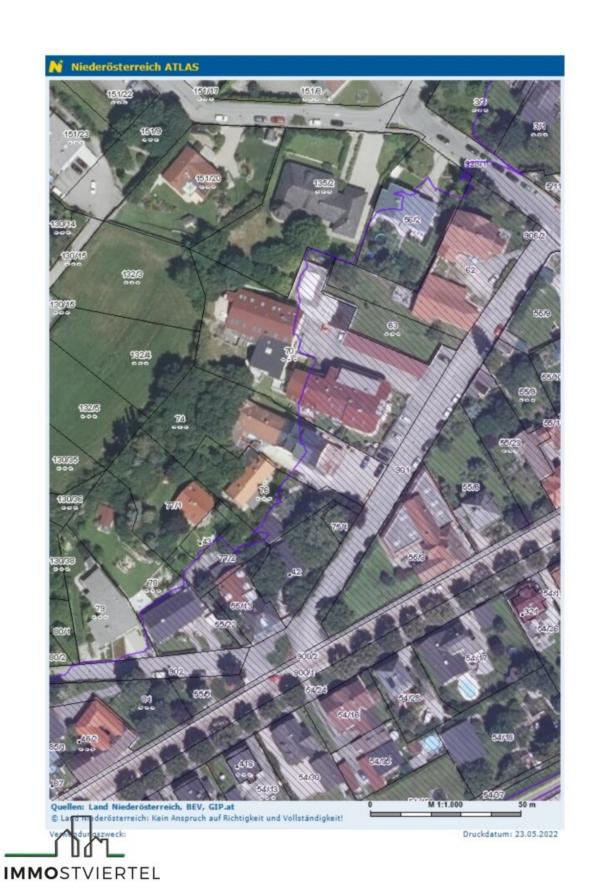


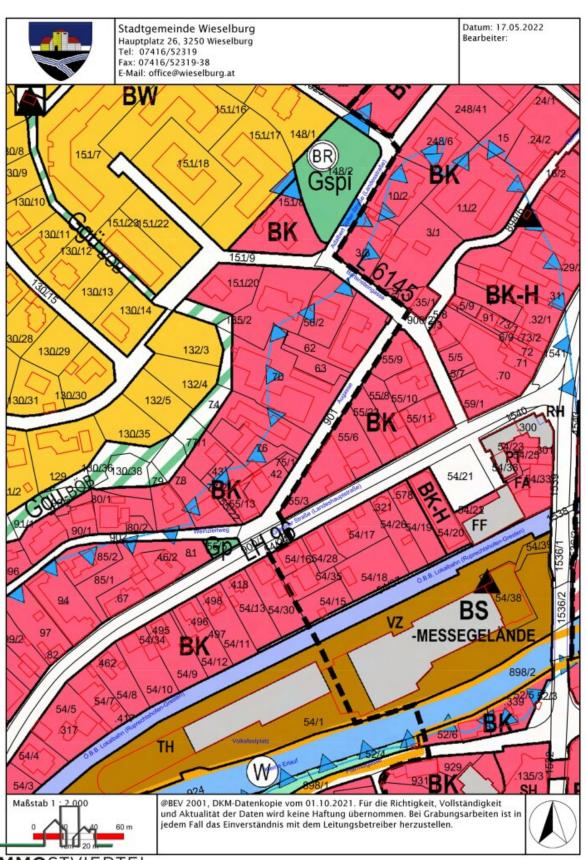












■ Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

# Österreichischer Kataster



Erstellt am 2024-11-06

# **Objektbeschreibung**

- \* Ertragshaus in zentraler Lage in Wieselburg
- \* Grundfläche: 1559 m² (Geh und Fahrtrecht für Gst. 76)
- \* Widmung: Bauland Kerngebiet Grüngürtel
- \* 6 Wohneinheiten ev. weitere Ausbauten möglich
- \* gesamte Wohnfläche derzeit ca. 426 m²
- \* 3 Garagen und Stellplätze
- \* ursprünglicher Altbau ehem. Tischlerei
- \* Aufstockung des Wohngebäudes 1955
- \* Garagen Zubau 1964
- \* Neu-Umbau 2018 zu 5 Wohneinheiten welche derzeit alle vermietet sind
- \* dieser Teil entspricht einem Neubau und wurde 2018 errichtet und 2020 fertiggestellt
- \* Im Angebauten Altbau befindet sich die sanierte große Eigentümerwohnung mit ca. 133 m² plus Terrasse,...
- \* Wohnungsgrößen: Top 1 ca. 59 m², Top 2 ca. 44 m², Top 3 ca. 44 m², Top 4 ca. 58 m², Top 5 ca. 87 m², Eigentümerwohnung im Altbau ca. 133 m²
- \* Beheizt wird jede Einheit mit eigener Gastherme Energie wird nach Verbrauch direkt mit dem Anbieter verrechnet
- \* Alle Mieteinheiten verfügen über eine schöne Einbauküche inkl. Geräte!
- \* Jede Wohnung verfügt über eigene Gastherme, Kosten tragen die Mieter direkt vom Energieanbieter, ebenso Strom
- \* Fenster: Kunststoff 3 fach verglast mit Außenrollos großteils 2018 getauscht
- \* Bäder ca. 2018 erneuert
- \* Bauweise: Ziegel-Massiv

- \* Wärmedämmung bei Neubau 10 cm VWS
- \* Parkplätze vorhanden
- \* Jahresnettomiete inkl. fiktiver Miete für Eigentümerwohnung und 3 Gargenmieten fiktiv ~ € 43.483.-
- \* Nettorendite ca. 5,80%
- \* Betriebskosten der Liegenschaft ca. € 5.600.- pro Jahr (Müll, Kanal, Wasser, Grundsteuer, Geb. Versicherung, Rauchfangkehrer,..)
- \* Zinsliste sowie Besichtigungen gerne auf Anfrage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <8.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

## Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap