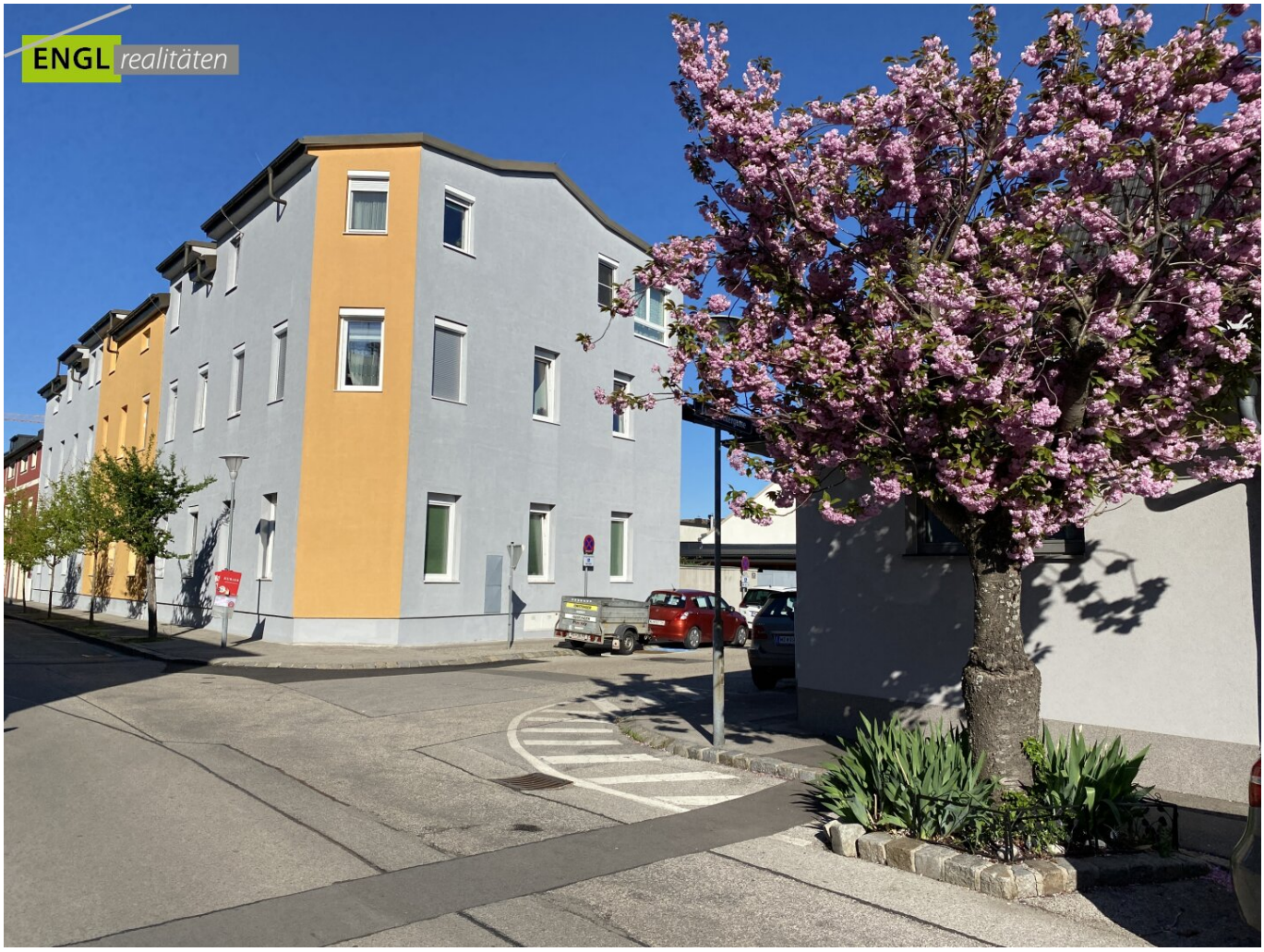
Modernisiertes Zinshaus im Wohnungseigentum



Frontansicht

Objektnummer: 7536/71

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1902
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	900,41 m²
Terrassen:	1
Keller:	36,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	1.749.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.942,45 €
Betriebskosten:	2.299,98 €
USt.:	230,00 €

Infos zu Preis:

Nettorendite 2,96% (Vorsteuer) ohne den Eigentürmerwohnungen BK-Anteilsmäßige Verrechnung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Engl

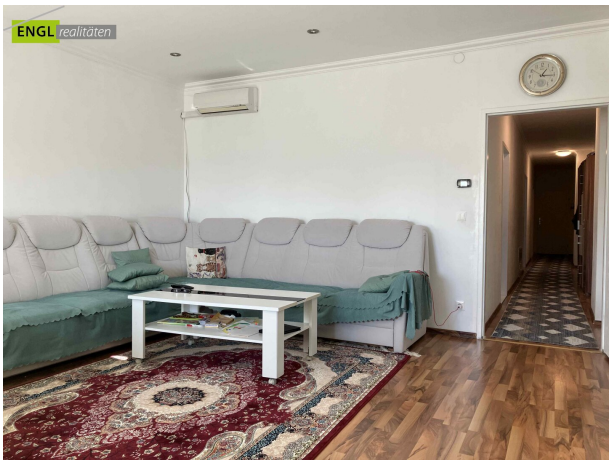












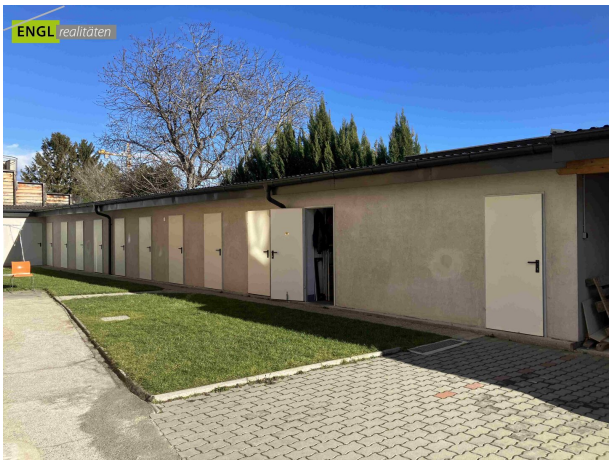


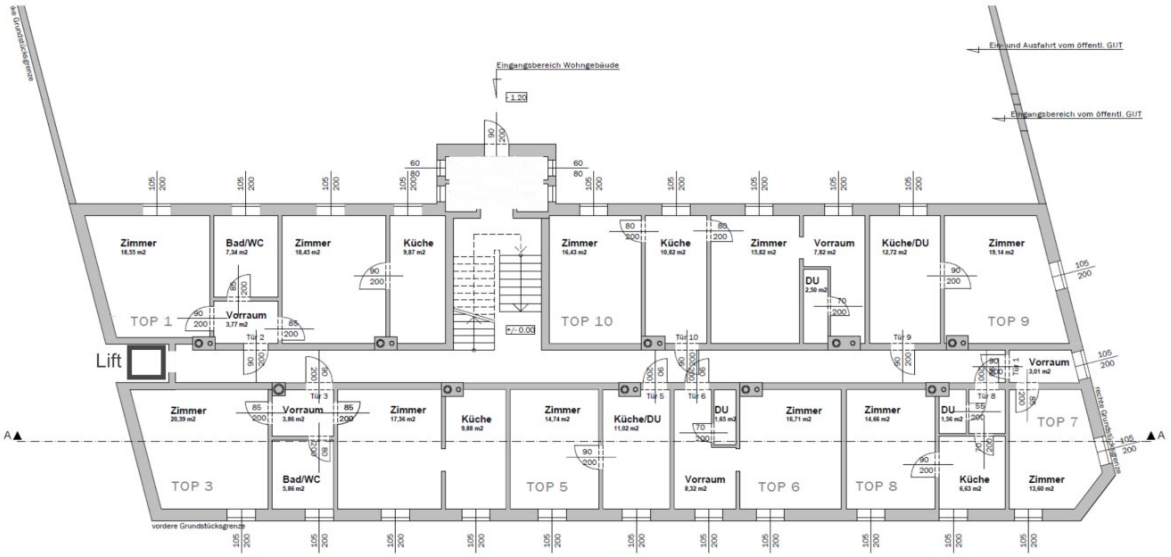


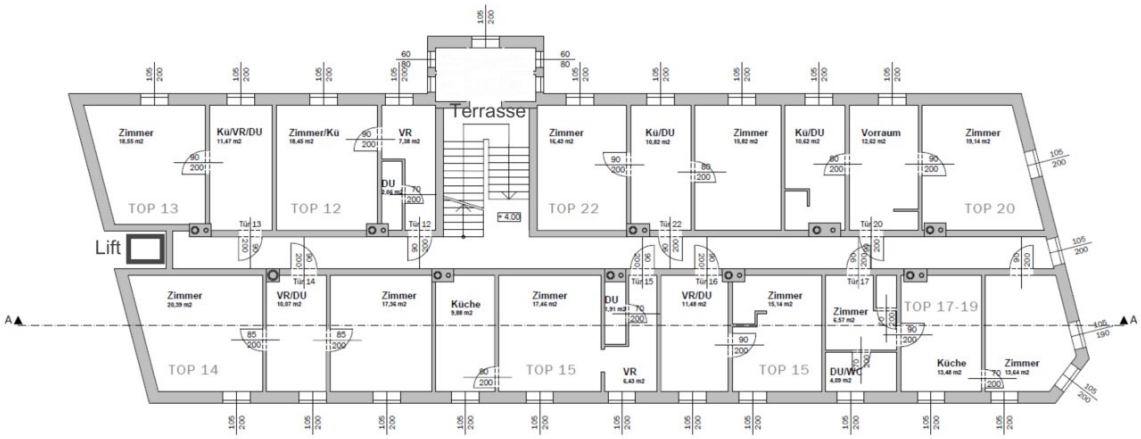




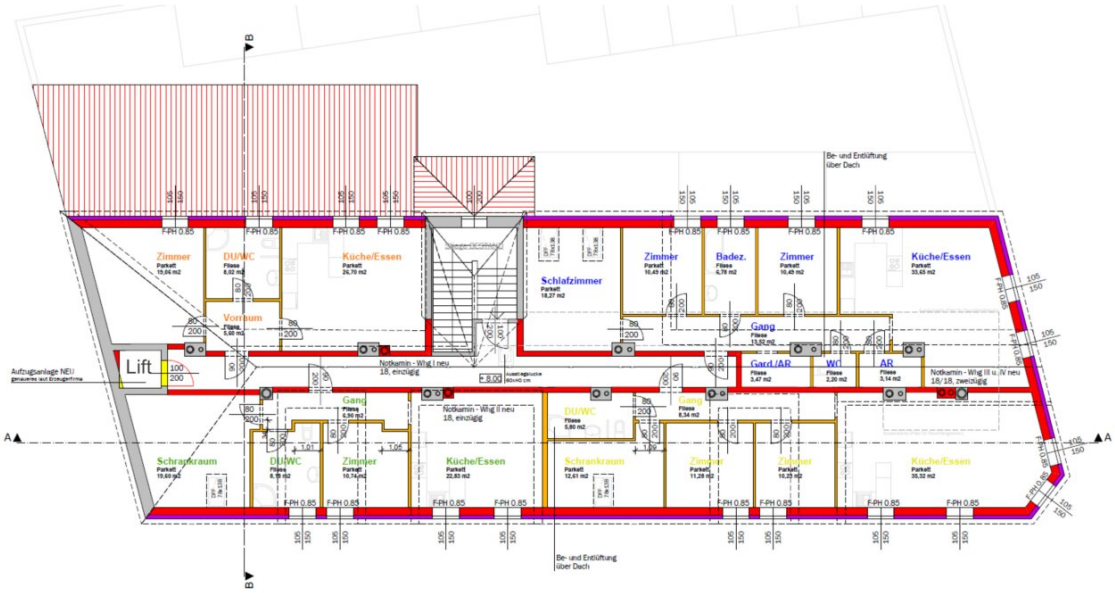





Eingangsbereich Wohngebäude
± 1.20
Ein- und Ausfahrt vom öffentl. GUT
Eingangsbereich vom öffentl. GUT
Zimmer 18,55 m2
Bad/WC 7,34 m2
Zimmer 18,45 m2
Küche 9,87 m2
TOP 1
Vorraum 3,77 m2
Tür 2
Zimmer 16,43 m2
Küche 10,82 m2
TOP 10
Tür 10
Zimmer 15,82 m2
Vorraum 7,92 m2
DU 2,50 m2
Küche/DU 12,72 m2
Tür 9
Zimmer 19,14 m2
TOP 9
Vorraum 3,01 m2
Lift
+/- 0.00
Zimmer 20,39 m2
Vorraum 3,86 m2
Tür 3
Zimmer 17,36 m2
Küche 9,88 m2
TOP 3
Bad/WC 5,86 m2
Zimmer 14,74 m2
Küche/DU 11,02 m2
Tür 5
Tür 6
DU 1,63 m2
TOP 5
Vorraum 8,32 m2
Zimmer 16,71 m2
TOP 6
Zimmer 14,66 m2
TOP 8
DU 1,56 m2
Tür 8
Küche 6,63 m2
Zimmer 13,60 m2
TOP 7
A
A
vordere Grundstücksgrenze
rechte Grundstücksgrenze


Terrasse
Zimmer
Kü/VR/DU
Zimmer/Kü
VR
DU
Zimmer
Kü/DU
Zimmer
Kü/DU
Vorraum
Zimmer
TOP 13
TOP 12
TOP 22
TOP 20
Lift
Zimmer
VR/DU
Zimmer
Küche
Zimmer
DU
VR/DU
Zimmer
Zimmer
TOP 17-19
TOP 14
TOP 15
VR
TOP 15
DU/WC
Küche
Zimmer
A
A

ENGL realitäten



3.4. Flächenaufstellung

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m²	
			Objekt	Zubehör
EG / HP	**1**	**Wohnung**		
		Vorraum	3,77	
		Zimmer	18,55	
		Zimmer	18,45	
		Küche	9,87	
		Bad/WC	7,34	
EG / HP	**1**	**Wohnung**	**57,98**	
EG / HP	**3**	**Wohnung**		
		Vorraum	3,86	
		Zimmer	20,39	
		Bad/WC	5,86	
		Zimmer	17,36	
		Küche	9,88	
EG / HP	**3**	**Wohnung**	**57,35**	
EG / HP	**5**	**Wohnung**		
		Küche / DU (im Vorraum)	11,02	
		Zimmer	14,74	
EG / HP	**5**	**Wohnung**	**25,76**	
EG / HP	**6 + 8**	**Wohnung**		
		Vorraum (Tür 6)	8,32	
		Dusche	1,85	
		Zimmer	16,71	
		Zimmer	14,66	
		Küche	6,63	
		Dusche 2	1,56	
		Vorraum (Tür 8)	2,24	
EG / HP	**6 + 8**	**Wohnung**	**51,77**	
EG / HP	**7**	**Wohnung**		
		Vorraum / DU	3,01	
		Zimmer	13,60	
EG / HP	**7**	**Wohnung**	**16,61**	
EG / HP	**9**	**Wohnung**		
		Küche / DU (im Vorraum)	12,72	
		Zimmer	19,14	
EG / HP	**9**	**Wohnung**	**31,86**	
EG / HP	**10**	**Wohnung**		
		Küche	10,82	
		Zimmer	16,43	
		Zimmer	15,82	
		Vorraum	7,82	
		Dusche	2,50	
EG / HP	**10**	**Wohnung**	**53,39**	

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m²	
			Objekt	Zubehör
OG	**12**	**Wohnung**		
		Vorraum	7,38	
		Dusche	2,06	
		Zimmer / Küche	18,45	
OG	**12**	**Wohnung**	**27,89**	
OG	**13**	**Wohnung**		
		Küche / DU (im Vorraum)	11,47	
		Zimmer	18,55	
OG	**13**	**Wohnung**	**30.02**	
OG	**14**	**Wohnung**		
		Vorraum / DU	10,07	
		Zimmer	20,39	
		Zimmer	17,36	
OG	**14**	**Wohnung**	**47,82**	
OG	**16**	**Wohnung**		
		Vorraum	6,43	
		Dusche	1,91	
		Zimmer	17,46	
		Küche	9,88	
OG	**16**	**Wohnung**	**35,68**	
OG	**17 – 19**	**Wohnung**		
		Zimmer (Vorraum Tür 17)	7,78	
		DU / WC	4,09	
		Zimmer	15,14	
		Zimmer	11,48	
		Küche	13,48	
		Zimmer (Tür 19)	13,64	
OG	**17 – 19**	**Wohnung**	**65,61**	
OG	**20**	**Wohnung**		
		Vorraum	12,62	
		Zimmer	19,14	
		Küche	10,62	
OG	**20**	**Wohnung**	**42,38**	
OG	**22**	**Wohnung**		
		Küche / DU (im Vorraum)	10,82	
		Zimmer	16,43	
		Zimmer	15,82	
OG	**22**	**Wohnung**	**43,07**	

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m²	
			Objekt	Zubehör
DG	**23**	**Wohnung**		
		Vorraum	5,60	
		DU / WC	8,02	
		Zimmer	19,06	
		Wohnküche	26,70	
DG	**23**	**Wohnung**	**59,38**	
DG	**24**	**Wohnung**		
		Vorraum / Gang	6,90	
		Schrankraum	19,60	
		DU / WC	8,18	
		Zimmer	10,74	
		Wohnküche	22,83	
DG	**24**	**Wohnung**	**68,25**	
DG	**25**	**Wohnung**		
		Vorraum / Gang	8,34	
		DU / WC	5,80	
		Schrankraum	12,61	
		Zimmer	11,28	
		Zimmer	10,23	
		Wohnküche	35,32	
		Kellerraum (8,70 x 4,20m)		36,54
DG	**25**	**Wohnung**	**83,58**	
DG	**26**	**Wohnung**		
		Vorraum / Gang	13,52	
		Schlafzimmer	18,27	
		Zimmer	10,49	
		Bad	6,78	
		Zimmer	10,49	
		Wohnküche	33,65	
		Abstellraum	3,14	
		WC	2,20	
		Garderobe / AR	3,47	
DG	**26**	**Wohnung**	**102,01**	

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit im Immobilienbereich, dieses Anlageobjekt ist eine ideale Basis für langfristige Einnahmen und einer soliden Rendite.

Zur Zeit sind von den ca. 900m² Wohnflächen ca. 638m² vermietet, eine weitere Wohnfläche von ca. 262m² stehen dem neuen Besitzer zur neuen Vermietung zur Verfügung. Wenn die derzeitige Eigentümerwohnungen und der Leerstand vermietet wird, erhöht das die jetzige berechnete IST Rendite um mindestens 1/3 und würde somit eine SOLL Rendite von über 4,5% (Vorsteuer) einbringen. Eine Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 50.000,- im Kaufpreis enthalten.

Das Dachgeschoss wurde 2010 neu aufgesetzt und modernisiert, es verfügt über eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die sowohl Mieter als auch Eigentümer begeistern werden

Besonders hervorzuheben ist die neu installierte Photovoltaik Anlage (2x26 KWh) am Dach und der behindertengerechte Personenaufzug, der Ihnen oder Ihren zukünftigen Mietern ein barrierefreies Wohnen ermöglicht.

Nutzen Sie jetzt die Chance und investieren Sie in dieses attraktive Zinsobjekt, sollten sie weitere Unterlagen benötigen, freuen wir uns über ihre Kontaktaufnahme.

Bei Finanzierungsbedarf stehen ihnen unsere kompetenten Partner im Finanzbereich gerne für ein Finanzierungsgespräch zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap