

## Zinshaus in Bezirksstadt Nähe Klinikum



Aussenfoto

**Objektnummer: 8164/2238**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1942
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	844,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Garten:</b>	1.857,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	249,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,98
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gertraud Meierzedt**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 5574070  
H +43 676 5574070

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



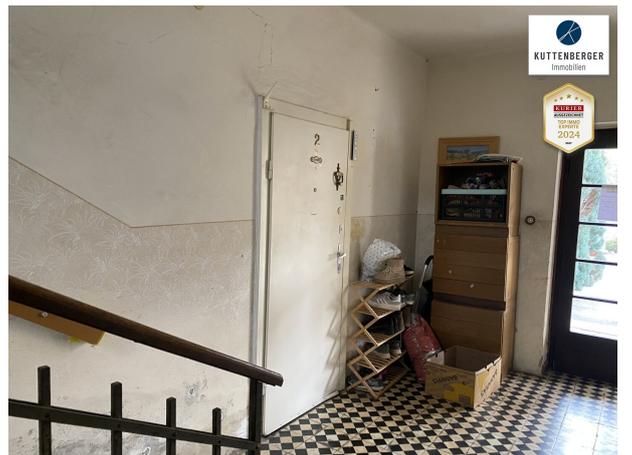
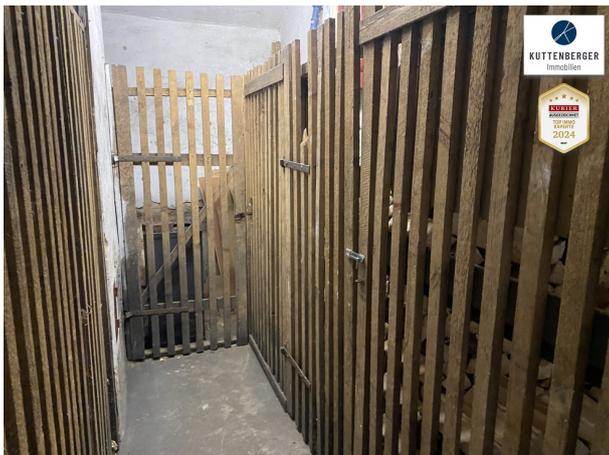
**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
 Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

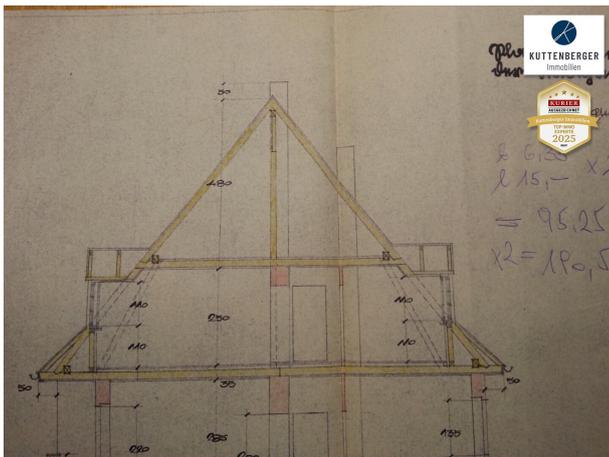


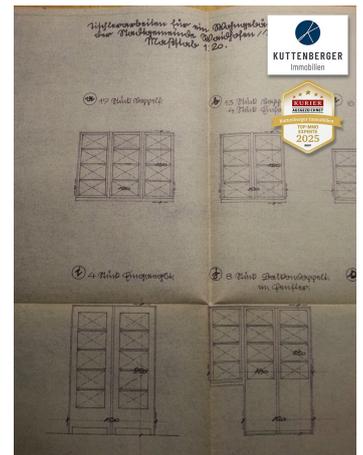
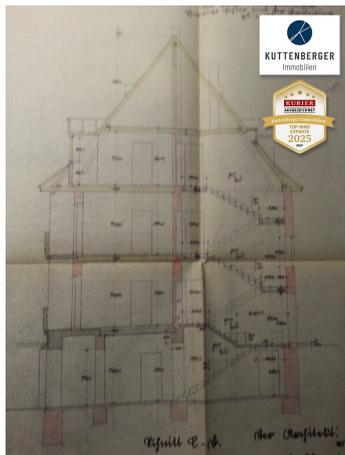
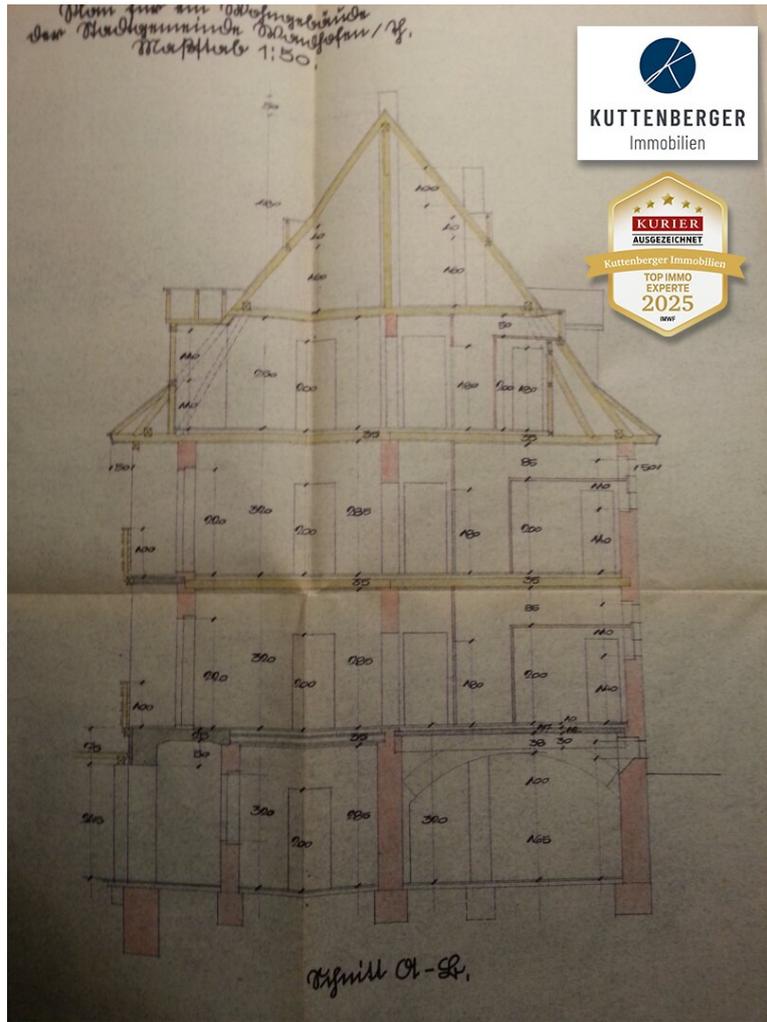




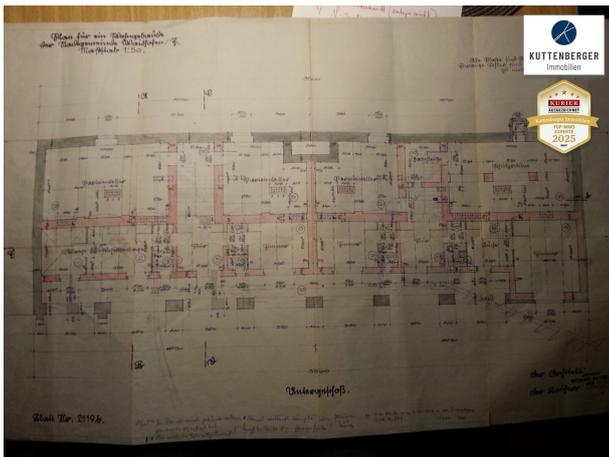
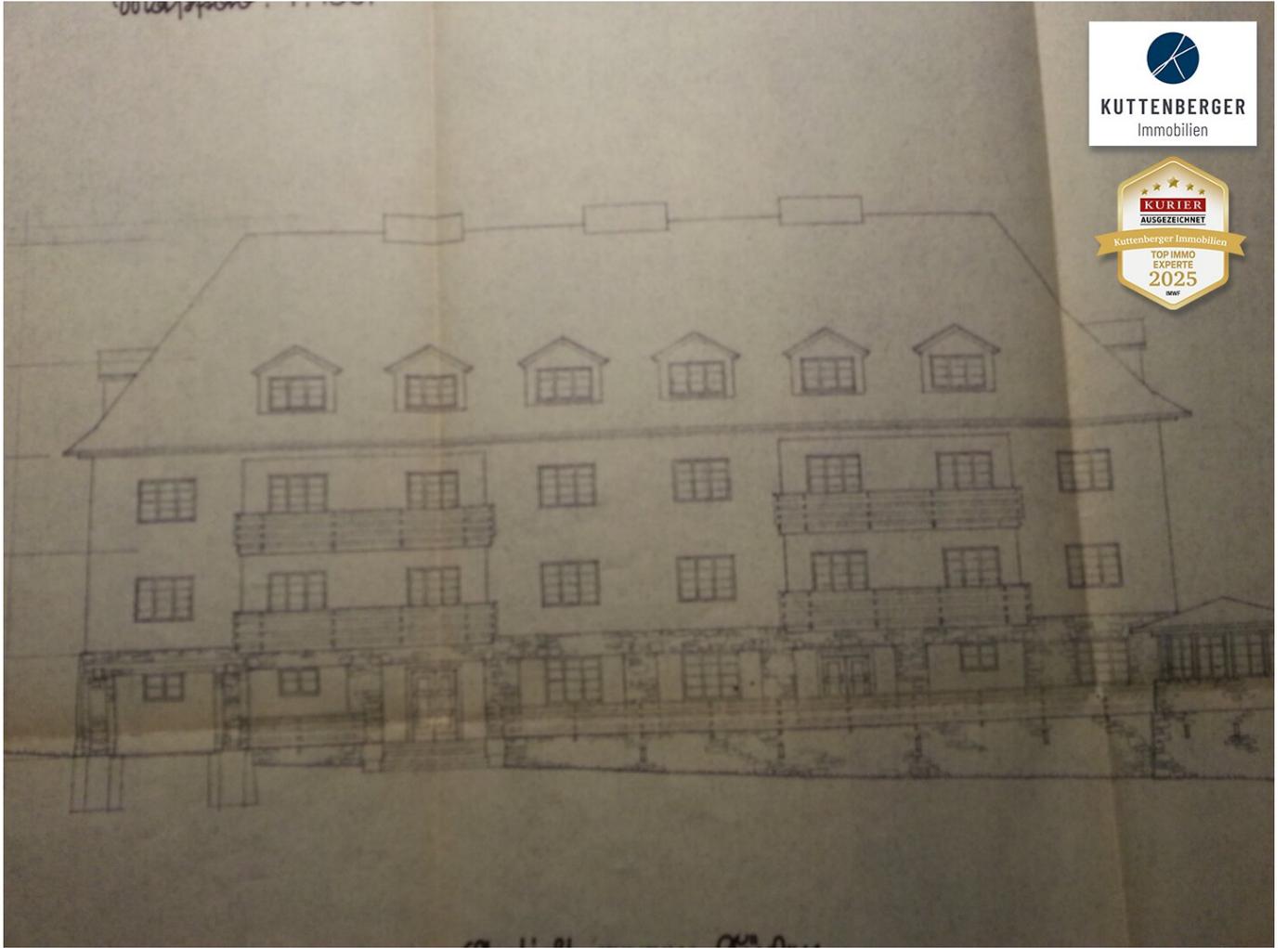


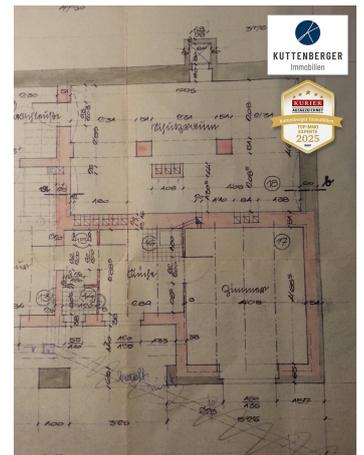
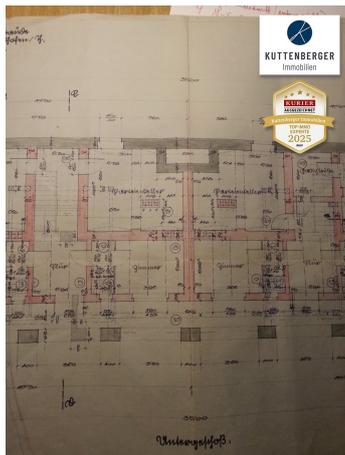
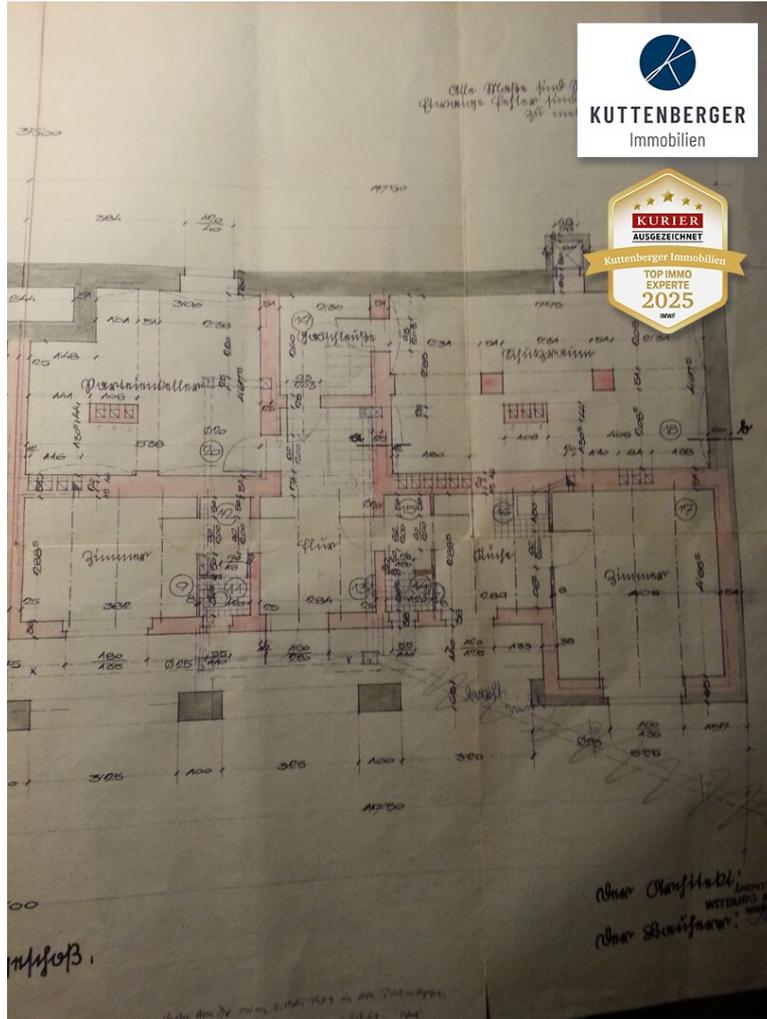


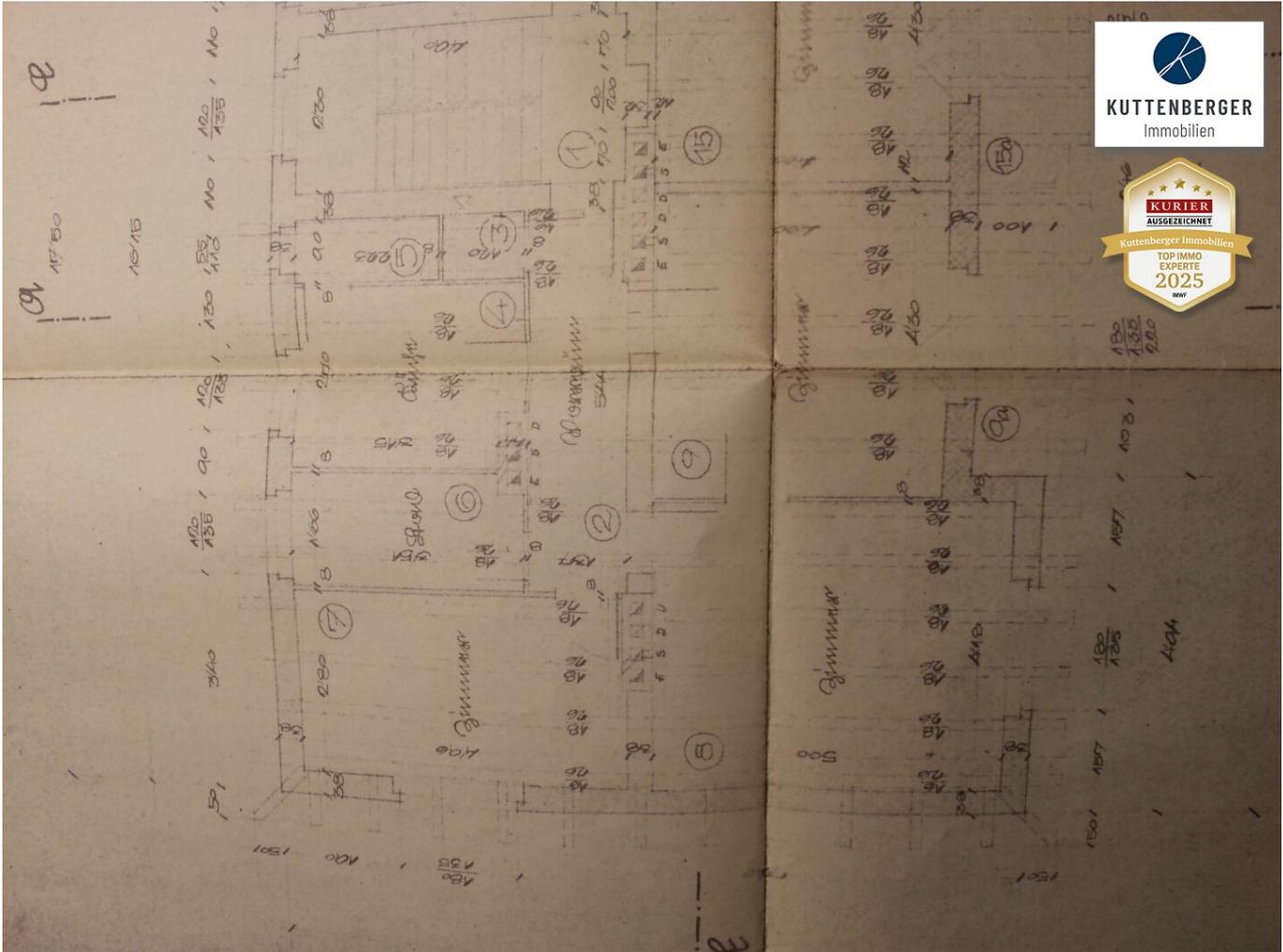












Entwurf eines Wohnhauses für die Hochsteingasse  
Wohnfläche 147 qm  
Maßstab: 1:100.



Ansicht gegen Süden.

Blatt Nr. 1215.

Immer Chamfridl:  
ARCHITEXT  
WITBURG METZKY  
WIEN  
*Witburg Metzky*



KUTTENBERGER  
Immobilien

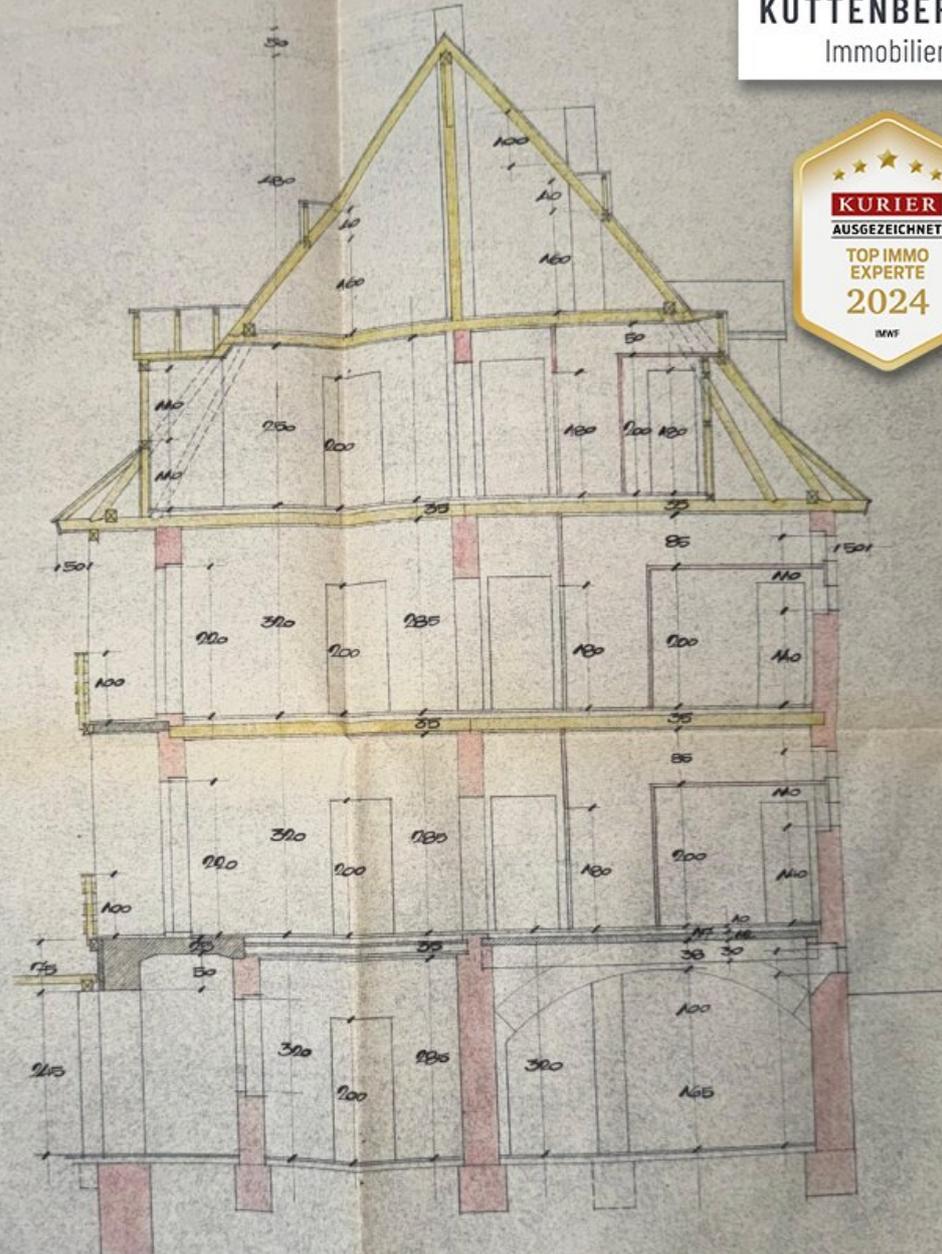




Plan für ein Dreifachhaus  
der Hochmünster Dreifachhaus / Gf.  
Maßstab 1:50.



**KUTTENBERGER**  
Immobilien



Sigmund O.-L.

Blatt Nr. 2120.19.

# Objektbeschreibung

## Zinshaus in Bezirksstadt Nähe Klinikum

- - *Alleinbeauftragt* - -

Die Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger, parkähnlichen Lage in der Stadt Waidhofen an der Thaya in Niederösterreich mit einer Ausrichtung nach Süden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Klinikum Waidhofen an der Thaya, was für potenzielle Mieter oder Investoren besonders attraktiv sein kann.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Schulen, Kindergarten, Ärzte, Bezirksverwaltung und jede Menge Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe.

Das Wohnhaus verfügt aktuell über 13 Wohnungen, wovon 3 Wohnungen unbefristet, 9 Wohnungen befristet vermietet und 1 Wohnung mit 83m<sup>2</sup> derzeit leerstehend ist.

Weiters gibt es eine Garage und mehrere Parkplätze auf Eigengrund. Derzeit ist nur 1 Stellplatz vermietet (weitere möglich)

Das Objekt besitzt 2 Stiegen welche jeweils von vorne als auch von der Rückseite zu begehen sind. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia. Der Garten steht ebenfalls zur Benutzung für alle Mieter zur Verfügung. Rückseitig führt ein asphaltierter Gehweg direkt zum Krankenhaus und der Zufahrtsstraße ins Zentrum.

Die Kellerräume und Abstellflächen befinden sich im EG.

Grundstücksgröße: 2.268m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 844m<sup>2</sup>

davon leer: 83m<sup>2</sup>

befristet: 558m<sup>2</sup>

unbefristet: 203m<sup>2</sup>

Die reinen Mieteinnahmen pro Jahr belaufen sich derzeit auf ca. € 29.076,- (netto) zuzüglich der leeren Wohnung mit 83m<sup>2</sup>.

Bei Vollvermietung könnte der Ertrag auf rund € 32.000,- (netto) pro Jahr gesteigert werden.

Die Kaufpreisvorstellung für dieses Objekt liegt bei € 590.000,- (= € 699,- pro m<sup>2</sup>) und ist **als VB** zu sehen.

## **KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Unsere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)

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

Krankenhaus <500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap