

## **ALTBAU-ZINSHAUS IN Schwechat!!**



**Objektnummer: 16380**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brauhausstraße 52
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1906
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	390,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	390,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 212,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,77
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Evelyne Eisele-Bruckböck

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 88  
F +43 (1) 253 30 33 - 3399

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Altbau-Zinshaus in 2320 Schwechat Brauhausstraße 52.

Das Zinshaus hat derzeit 10 Bestandseinheiten ( 8 sind derzeit unbefristet vermietet - 2 im Leerstand) sowie 4 Lagerräume - (3 sind derzeit unbefristet vermietet - 1 Leerstand)

Gesamt weist das Haus derzeit eine Gesamtwohnfläche von ca. 390m<sup>2</sup> sowie die Lagerflächen von ca. 84m<sup>2</sup> sowie einer Freifläche im Innenhof

Der Altbau müsste generalüberholt werden oder einem NEUBAU weichen.

Laut derzeitigem Flächenwidmungs-und Bebauungsplan sind bei einem Neubau möglich:

- **60% geschlossen verbaubar**
- **Bauklasse II,III**

Derzeitige Jahresmieteinnahmen € 52.041,00

Derzeitige Betriebskosten ca. € 14.600,00

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 777 77 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

[www.eiselereal.at](http://www.eiselereal.at)

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.575m  
Apotheke <325m  
Klinik <1.675m  
Krankenhaus <7.100m

**Kinder & Schulen**

Schule <50m  
Kindergarten <450m  
Universität <7.125m  
Höhere Schule <8.075m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <1.575m  
Einkaufszentrum <1.725m

**Sonstige**

Geldautomat <1.350m  
Bank <1.525m  
Post <350m  
Polizei <1.600m

**Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <1.675m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.925m  
Autobahnanschluss <1.075m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap