

## **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

**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 <7.075m  
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