# Mehrfamilienhaus mit Garten in Herzogenburg zum Top-Preis!



Objektnummer: 1633/242

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Mehrfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3130 Herzogenburg

Baujahr: 1890

**Zustand:** Teil\_vollrenovierungsbed

Wohnfläche:105,00 m²Nutzfläche:200,00 m²Lagerfläche:63,50 m²Verkaufsfläche:75,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Garten:** 163,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 6,00 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 297.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Dominik Harm**

Fortuna Real GmbH & Co KG Rathausplatz 14 2000 Stockerau

H +4367761616848

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

2.1 Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2024
Q: Statistik Austria, Volkszáhlungsergebnisse, VZ2011, VZ2021, Statistik der Standesfülle, Datenbank POPREG.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	4 322	100	66 663	100	1 077 232	100
1880	4 500	104	71 070	107	1 152 767	10
1890	4 768	110	73 224	110	1 213 471	11:
1900	5 396	125	78 529	118	1 310 506	12:
1910	6 398	148	86 995	130	1 425 238	13:
1923	5 935	137	89 097	134	1 426 885	13
1934	6 371	147	90 341	136	1 446 675	13
1939	6 226	144	89 173	134	1 455 373	13
1951	6 437	149	90 893	136	1 400 471	13
1961	6 805	157	89 674	135	1 374 012	12
1971	7 423	172	94 613	142	1 420 816	13
1981	7 299	169	99 296	149	1 427 849	13
1991	7 461	173	109 703	165	1 473 813	13
2001	7 738	179	118 461	178	1 545 804	14:
2011	7 790	180	125 438	188	1 614 693	15
2021	7 866	182	132 624	199	1 698 951	15
2024	7 963	184	134 375	202	1 723 723	160



### 2.2 Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz Q: Statistik Austria, Volkaziblungsergebnisse, VZ2011, VZ2021.

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
wonnbevolkerung	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	277	3,7	8 758	8,0	71 991	4,5
durch Geburtenbilanz	-1 272	-17,0	375	0,3	-7 287	-0,5
durch Wanderungsbilanz	1 549	20,8	8 383	7,6	79 278	5,4
Veränderung 2001-2011		1000		15		
insgesamt	52	0,7	6 977	5,9	68 889	4,5
durch Geburtenbilanz	-845	-10,9	-692	-0,6	-16 634	-1,1
durch Wanderungsbilanz	897	11,6	7 669	6,5	85 523	5,5
Veränderung 2011-2021	1000000	5000755		1001.00		
insgesamt	76	1,0	7 186	5,7	84 258	5,2
durch Geburtenbilanz	-548	-7,0	-1 015	-0,8	-26 459	-1,6
durch Wanderungsbilanz	624	8,0	8 201	6,5	110 7	10-f-05

STATISTIK AUSTRIA - Österreich besser verstehen



## **Objektbeschreibung**

# Anlagejuwel in Herzogenburg – Zinshaus mit Potenzial für Investoren & Handwerker!

#### Highlights:

- Grundstücksfläche: 313 m² laut Grundbuch
- Bebaute Fläche: ca. 128 m²
- Keller vorhanden
- Ruhige Zentrumslage Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie fußläufig erreichbar
- Sanierungen 2024: Neue Fenster, neue Elektroinstallation, gedämmter Dachboden
- Großes Entwicklungspotenzial: Wohneinheiten, Gewerbe, Nebenflächen flexibel nutzbar

#### Objektbeschreibung:

In hervorragender Stadtlage von Herzogenburg wartet dieses klassische Zinshaus auf einen neuen Eigentümer mit Weitblick. Die Immobilie umfasst eine großzügige 4 Zimmer-Wohnungen mit 105 m² Wohnfläche welche auf zwei kleine Einheiten aufgeteilt werden kann, sowie ein straßenseitig gelegenes Geschäftslokal mit ca. 75m² Nutzfläche – ideal zur Vermietung.

Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch dank solider Substanz und zentraler Lage ein hohes Entwicklungspotenzial. Insbesondere für Investoren und Handwerker eröffnet sich hier die Möglichkeit, durch Modernisierung eine attraktive Rendite zu erzielen.

#### Renditepotenzial:

Basierend auf aktuellen Marktmieten in Herzogenburg:

- Wohnungsmieten (55 m²): € 8,50/m² = je ca. € 470/Monat ? € 940 für zwei Einheiten
- Geschäftslokal (75 m²): ca. € 9,00/m² = € 675/Monat
- Einfahrt und Lagerplatz könnte ebenfalls noch anders wertig genutzt werden= €
   212/Monat.
- ? Gesamtmieteinnahmen (realistisch erzielbar, netto): ca. € 1.827 / Monat
- ? Jahresnettomiete: ca. € 21.924,-

#### **Beispielhafte Bruttorendite:**

€ 21924,- / € 297.000 ? 7,4% (ohnelnvestitions ausgaben)

Mit weiteren Sanierungsmaßnahmen und Neupositionierung (z. B. möbliertes Wohnen oder Geschäftsflächenoptimierung) ist langfristig eine **Rendite über 6,5%** realistisch.

Ein ideales Objekt für Anleger mit handwerklichem Geschick oder Entwickler mit Vision – nutzen Sie die Gelegenheit, ein Zinshaus mit Geschichte und Zukunft in aufstrebender Lage zu erwerben!

Kontaktieren Sie uns für weitere Unterlagen, Besichtigungen oder ein Beratungsgespräch.

#### Jetzt investieren - bevor es jemand anders tut!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <8.000m Krankenhaus <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <4.000m Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <500m Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap