

*****Anlageobjekt mit Erweiterungspotential*****



Objektnummer: 1633/248

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3561 Langenlois
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 40,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	129.980,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

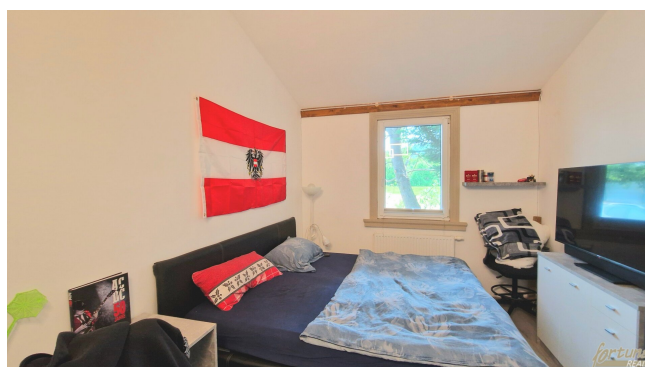


Patrick Eigner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau









Objektbeschreibung

Highlights:

- absolute Ruhelage
- ein Stellplatz
- moderne Ausstattung
- weitere Objekte möglich
- Ideal für Anleger
- Tolle Bauweise

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:
06763265041

Der Bungalow wird als **Anlageobjekt** mit Mieter verkauft. Die Bruttomietrendite beträgt **4,4%**.

Der gesamte vereinbarte Mietzins inkl. Betriebskosten teilt sich wie folgt auf:

	Netto	USt.	Brutto
Hauptmietzins	475,36	10	522,90

Betriebskosten	75,03	10	82,53
Baurechtszins	332,62	10	365,88
Gesamt	883,01		971,31

€475 netto Hauptmiete = **€ 5.700 netto Jahresmiete**

Die Mieter haben den Mietvertrag mit 01.12.2024 unterfertigt, für die Dauer von **5 Jahren**.

Das Objekt verfügt über ein geräumiges Wohn- Esszimmer mit Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Technikraum, eine Terrasse sowie einem PKW-Abstellplatz.

Das Grundstück ist ein Baurechtsgrund. Dieser könnte ebenfalls erworben werden. Auch weitere Häuser könnten errichtet werden und somit die Rendite weiter steigern.

Gesamtgröße Grundstück: 1161m²

Der ebenerdige Bungalow hat eine Größe von 76 m² mit durchdachter Raumaufteilung.

Haindorf/Zöbing liegt in der Umgebung von **Krems** und bietet, neben der ruhigen und **idyllischen** Lage, viele **Vorteile**.

Vor allem eine rasche Anbindung an die **Donauuferautobahn** (in 20 Minuten sind Sie in Krems), unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Ämter und Behörden sowie eine **sehr gute** Anbindung an das **öffentliche** Verkehrsnetz durch Bus und Bahn.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen, Ihr eingesetztes Kapital **arbeitet** für Sie.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:
06763265041

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap