

INVESTOREN AUFGEPASST: 3 Parteienhaus | ca. 5,5 % Rendite



Objektnummer: 8515/78

Eine Immobilie von My Immo Center GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9585 Gödersdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	267,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marco Ressmann

My Immo Center GmbH & Co KG
Apothekergasse 2
9601 Arnoldstein

T 0664 2338861
H 0664 2338861

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









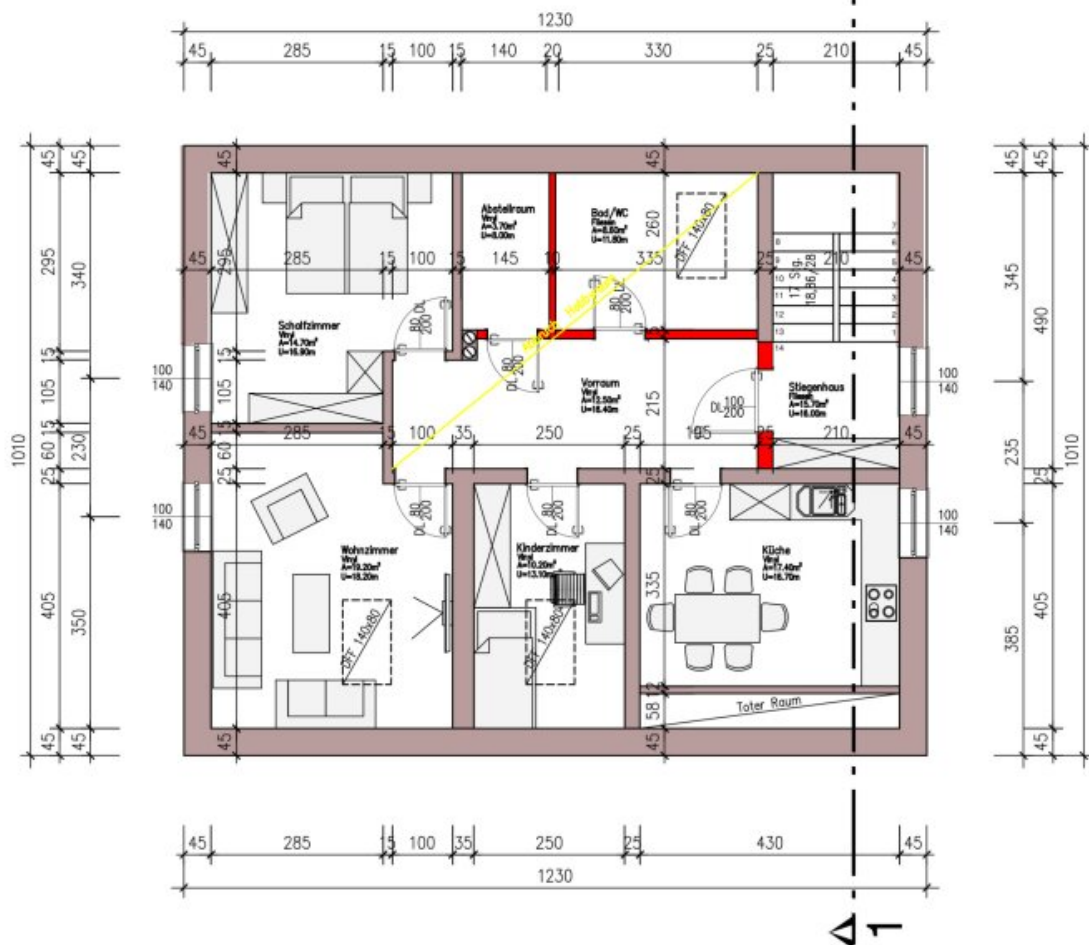






und geringfügige Nutzungsänderung

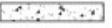
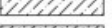
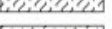
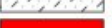
Dachgeschoss M=1:100



Anmerkungen:

- Maße von tragenden Bauteilen vorbehaltlich statischer Bemessung!
- KEIN Ausführungsplan!
- Maße Prüfen! Naturmaße nehmen!

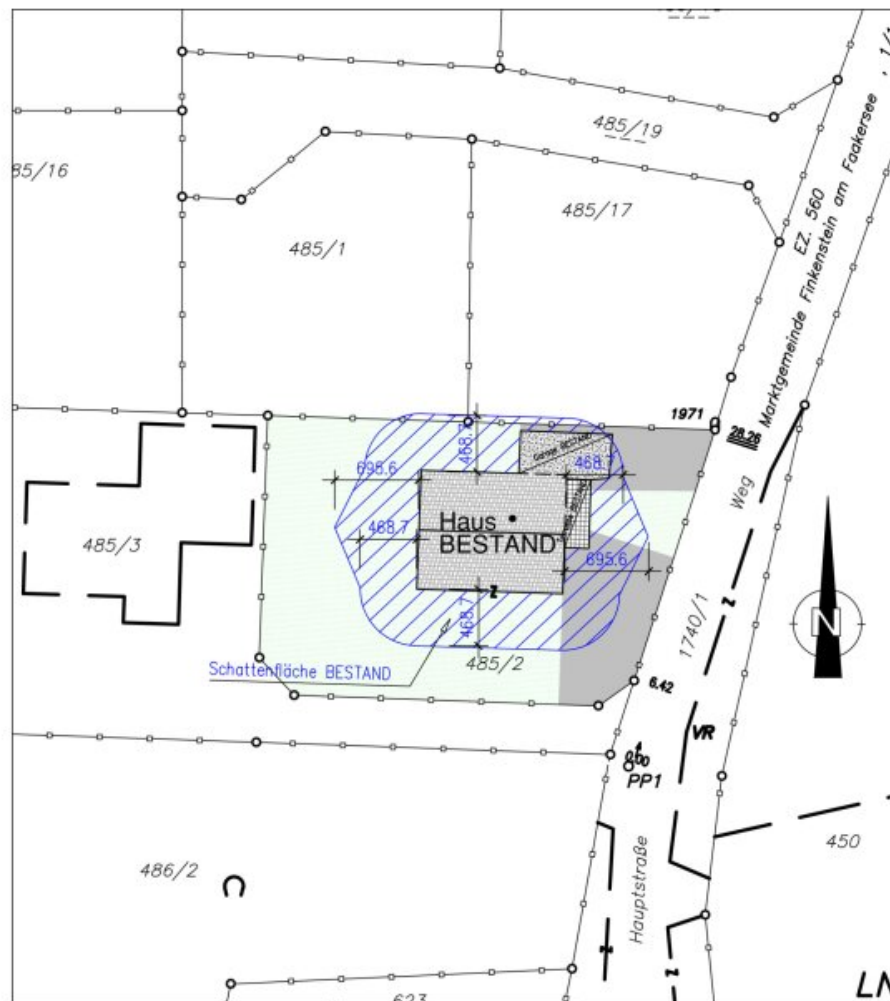
LEGENDE

	Ortbeton
	Mauerwerk
	Fertigteil
	Splitbeton, Filterbeton
	Magerbeton
	Schalsteinmauerwerk
	Mantelbeton, Isospan, Velox
	Gas-Beton, Porenbeton, Ytong
	Neu
	Abbruch
	Bestand



und geringfügige Nutzungsänderung

Lageplan M=1:500



Anmerkungen:

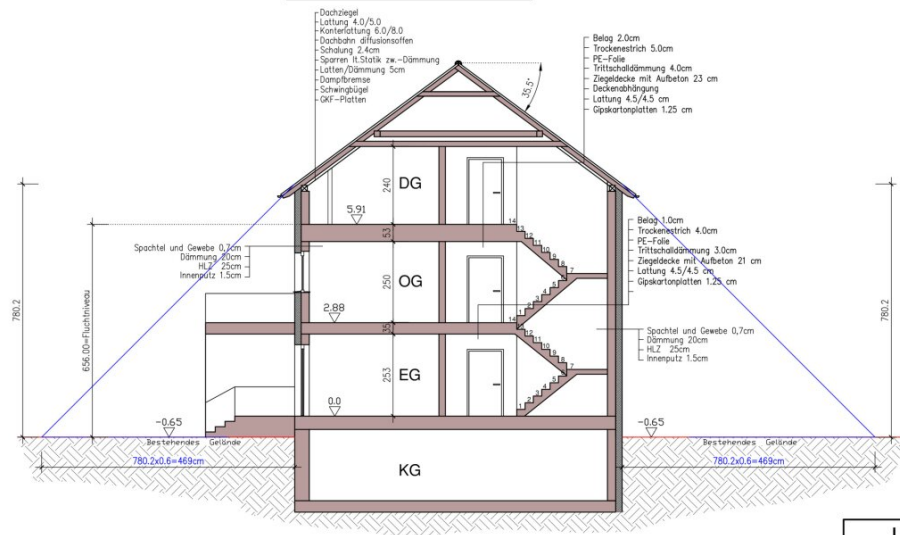
- Maße von tragenden Bauteilen vorbehaltlich statischer Bemessung!
- KEIN Ausführungsplan!
- Maße Prüfen! Naturmaße nehmen!

LEGENDE

	Ortbeton
	Mauerwerk
	Fertigteil
	Splitbeton, Filterbeton
	Magerbeton
	Schalsteinmauerwerk
	Mantelbeton, Isospan, Velox
	Grundgrenzen
	Neu
	Abbruch
	Bestand

und geringfügige Nutzungsänderung

Schnitt 1 M=1:100

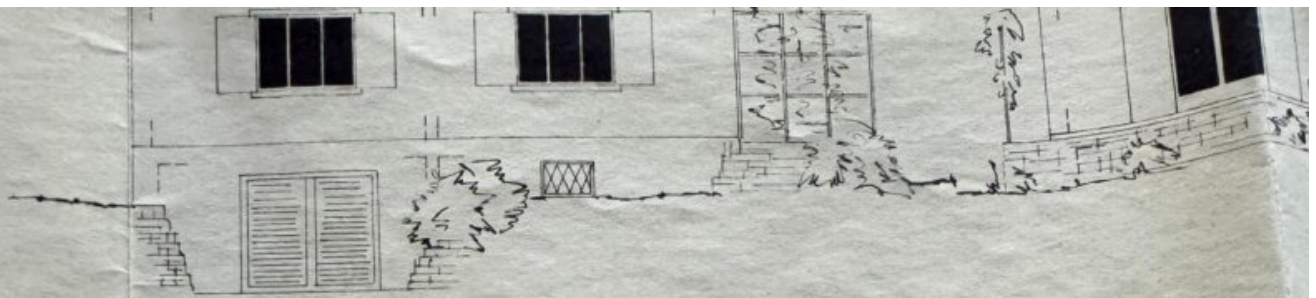


Anmerkungen:

- Maße von tragenden Bauteilen vorbehaltlich statischer Bemessung!
- KEIN Ausführungsplan!
- Maße Prüfen! Naturmaße nehmen!

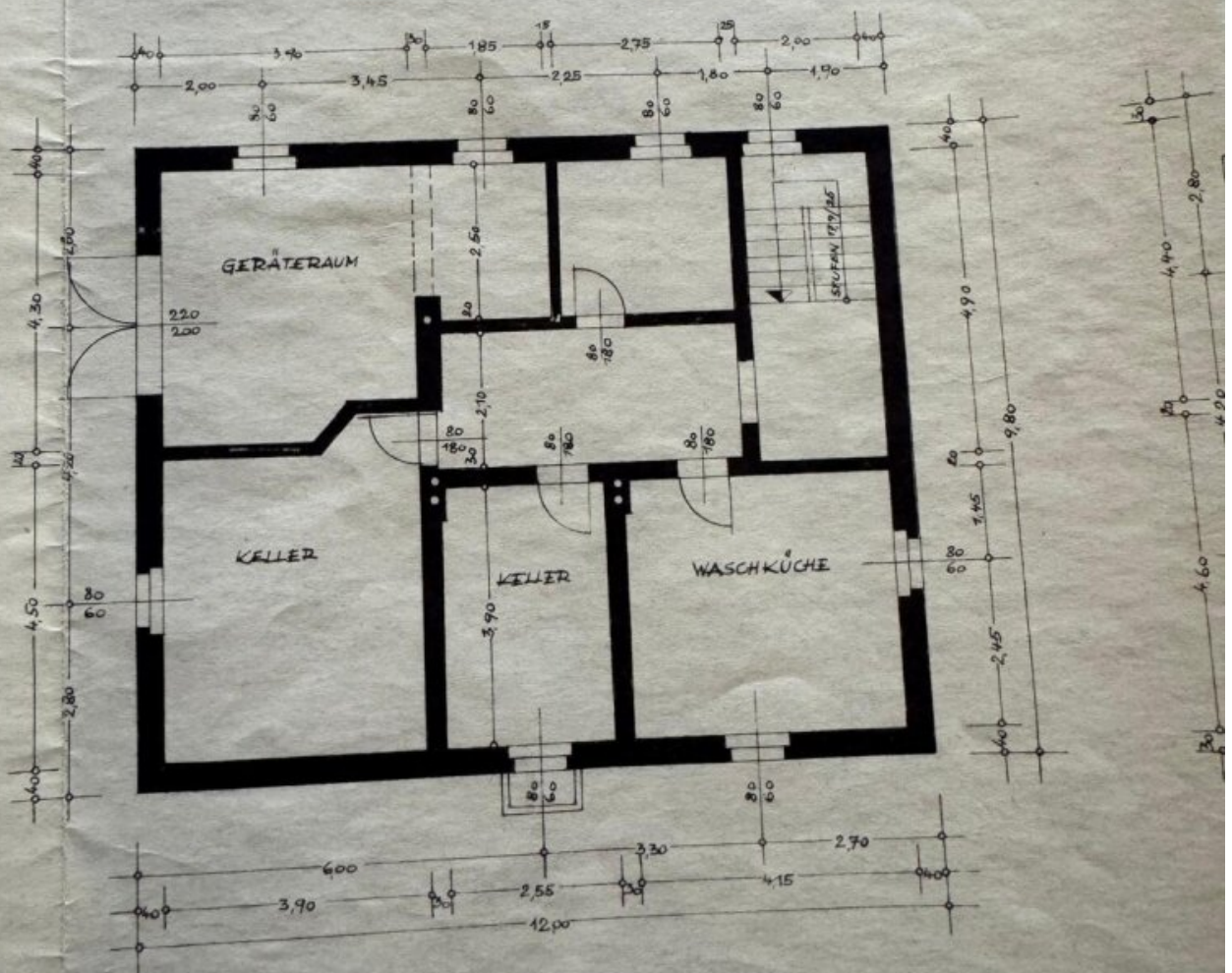
LEGENDE

	Ortbeton
	Mauerwerk
	Fertigteile
	Splitbeton, Filterbeton
	Magerbeton
	Schalsteinmauerwerk
	Mantelbeton, Isospan, Velox
	Grundgrenzen
	Neu
	Abbruch
	Bestand

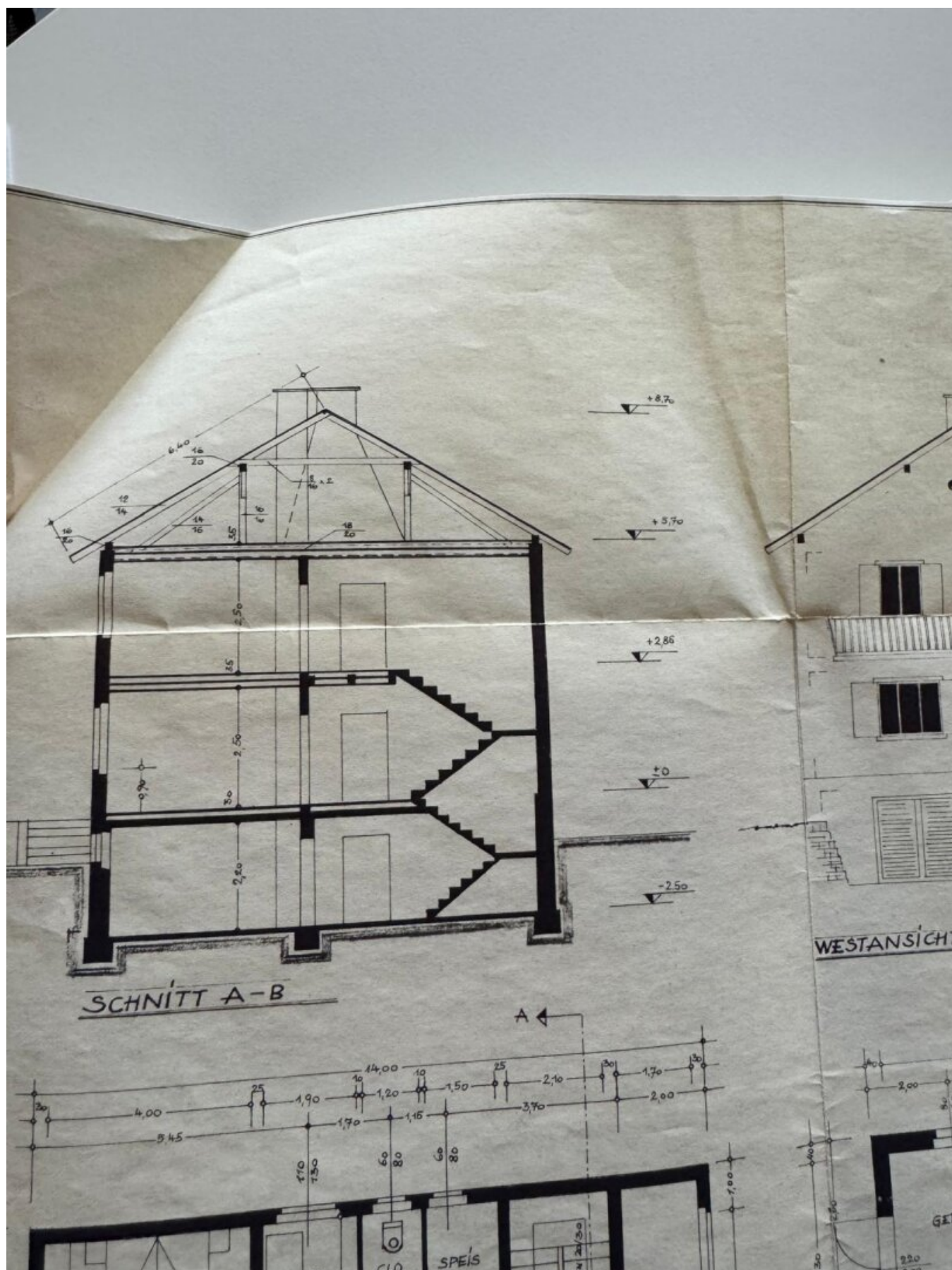


WESTANSICHT

SÜDANSICHT



KELLERGRUNDRISS



OSTANSICHT

Objektbeschreibung

3 SEPARATE WOHN EINHEITEN | ab sofort

Dieses gepflegte Wohnhaus bietet mit seinen drei eigenständigen Wohnungen ein durchdachtes Raumkonzept und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. **267 m² Wohnfläche** verteilen sich insgesamt neun Zimmer, drei Küchen und drei Bäder über drei Ebenen – **ideal für Investoren, die nach einem Objekt mit vielseitiger Wohnnutzung suchen.**

Jede Wohneinheit ist funktional gestaltet, mit separaten Sanitärräumen und Küchen, was eine unabhängige Nutzung garantiert.

Die klare Trennung der Einheiten und die praktische Aufteilung eignen sich hervorragend für eine flexible Nutzung, sei es für mehrere Generationen, verschiedene Haushaltsgrößen oder alternative Wohnmodelle.

Der südwestlich ausgerichtete Garten mit großzügiger Terrasse und zwei Balkonen lädt zum Entspannen ein und sorgt für eine angenehme Wohnqualität. Die ruhige Lage mit Weitblick macht das Objekt zusätzlich attraktiv. Zudem befindet sich das Haus in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz Finkenstein, was die Lage besonders attraktiv für Erholungssuchende macht.

Aufteilung der Wohneinheiten

- **Erdgeschoss:** 3 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche, separate Toilette, direkter Zugang zur Terrasse
- **Obergeschoss:** 3 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne & WC, 2 Balkone
- **Dachgeschoss:** 3 Zimmer, Küche, Bad mit WC

Alle Etagen sowie der Keller sind über das zentrale Treppenhaus bequem erreichbar, wodurch die Wohnbereiche gut miteinander verbunden bleiben und dennoch Privatsphäre bieten.

Details & Ausstattung

- Ca. 267 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- 9 Zimmer, 3 Küchen, 3 Bäder
- Voll unterkellert mit großzügigem Stauraum

- Pellets-Zentralheizung plus Kaminofen für behagliche Wärme
- Gepflegter Garten und großzügige Terrasse
- Zwei Balkone mit schönem Weitblick
- 1 Garage und ca. 4 Freistellplätze
- Sprechanlage mit Kamera für mehr Sicherheit

Das Objekt bietet eine geschätzte Rendite von ca. **5,5 %** und stellt somit eine attraktive Gelegenheit für Anleger mit Blick auf eine vielseitige Nutzung und Wertbeständigkeit dar.

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter:

+43 664 233 88 61

Marco Ressmann | My ImmoCenter GmbH

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap