Top Investmentchance mit 6,2% Rendite: Vollvermietetes Zinshaus im Bezirk Baden



Objektnummer: 1623/71

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2485 Wampersdorf
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	390,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	655.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



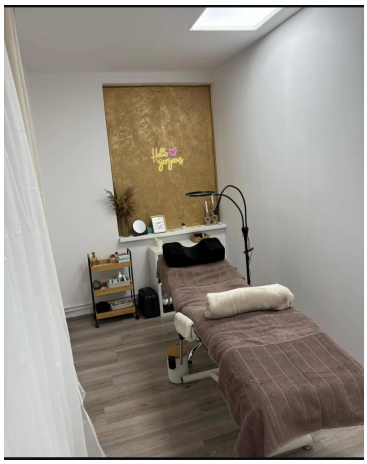
Simone Klein

SFP Invest GmbH
Neustift bei Schlaining 70
7433 Neustift bei Schlaining

T +436649688202

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


AURA
BEAUTY







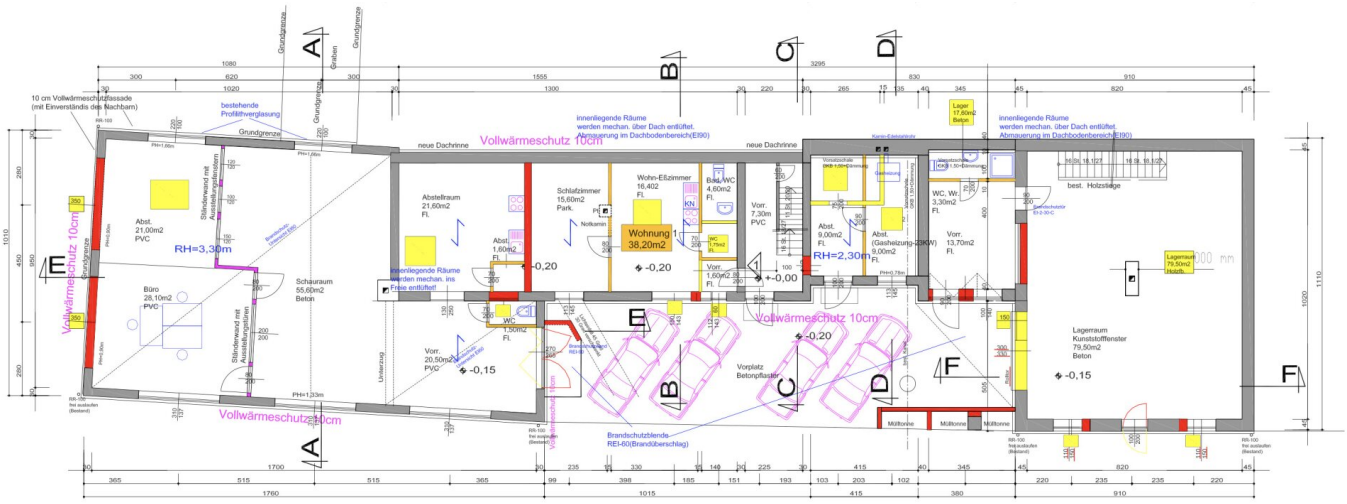








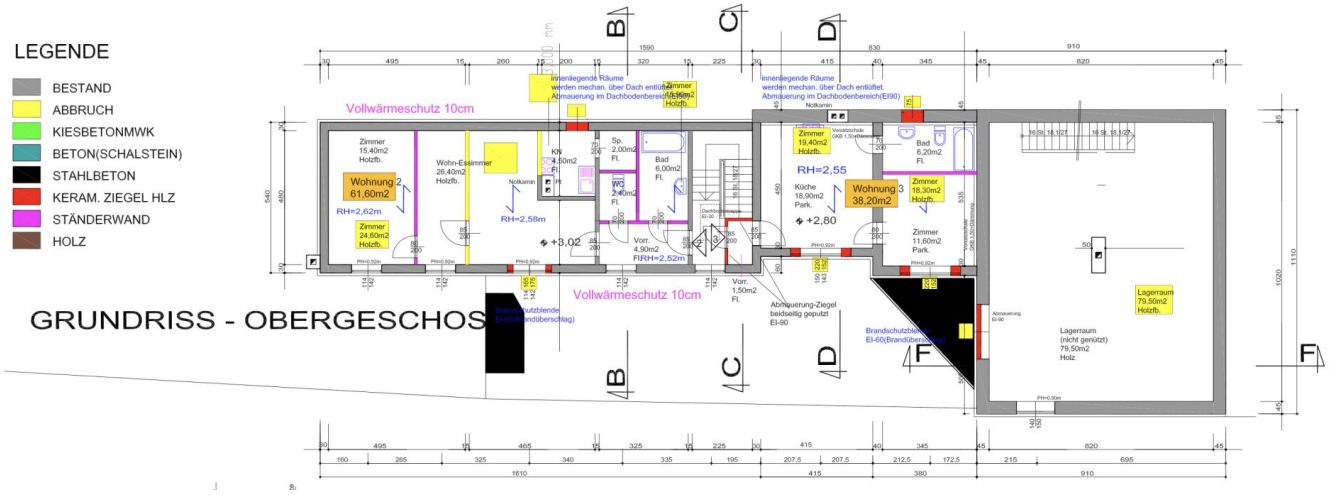




GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- KIESBETONMWK
- BETON(SCHALSTEIN)
- STAHLBETON
- KERAM. ZIEGEL HLZ
- STÄNDERWAND
- HOLZ



GRUNDRISS - OBERGESCHOS

Objektbeschreibung

Attraktives Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in 2485 Wampersdorf

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zinshaus in zentraler Lage von Wampersdorf, Schulgasse 5. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und überzeugt durch eine stabile Rendite, laufende Modernisierungen sowie zusätzliches Entwicklungspotenzial in Form des dazugehörigen, unbebauten Grundstück.

Eckdaten

- Baujahr: 1955
- Umfassender Umbau: 2015
- Gesamtnutzfläche: ca. 390 m²
- Grundstücksgröße: ca. 863 m²

Bestandseinheiten

- Top 1: 38,2 m² – Wohnung
- Top 2: 61,6 m² – Wohnung
- Top 3: 38,2 m² – Wohnung
- Top 4: ca. 22 m² – Wohnung
- Top 5: ca. 150 m² – Büro/Geschäftslokal
- Top 6: ca. 80 m² – Lagerfläche

Sanierungen & Modernisierungen

Die Liegenschaft wurde laufend instand gehalten und modernisiert:

- 2015: Kompletter Umbau zum Zinshaus inklusive Erneuerung der Fassade, Fenster und gesamten Haustechnik
- 2023: Einbau einer neuen Gastherme
- 2024: Dachausbesserung
- 2025: Vollständige Sanierung des Stiegenhauses sowie des Geschäftslokals

Rendite & Vermietung

Das Objekt ist vollständig vermietet und erwirtschaftet derzeit jährliche Netto-Mieteinnahmen von EUR 45.144,--. Daraus ergibt sich für den künftigen Besitzer eine attraktive Netto-Rendite von ca. 6,2 %, berechnet auf Basis des Kaufpreises inklusive Nebenkosten.

Der Verkäufer optiert zu einem steuerpflichtigen Verkauf.

Detaillierte Informationen zu den Mietverhältnissen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Besonderes Highlight

Im Kaufpreis inkludiert ist ein gegenüberliegendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 379 m², das aktuell als großzügige Parkplatzfläche genutzt wird, welches aber **Bestandsfrei** erworben wird. Dieses bietet zusätzliches Potenzial für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten oder Entwicklungen.

Highlights auf einen Blick

- Laufend modernisiertes Zinshaus

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Voll vermietet mit stabiler Mieterstruktur
- Attraktive Netto-Rendite von 6,8 %
- Zusätzliches Grundstück inklusive
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel von Wampersdorf, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und guter Infrastruktur.

Die Vorteile der Lage:

- Kindergarten und Volksschule fußläufig in ca. 5–7 Minuten erreichbar
- Bushaltestelle in nur 2 Minuten erreichbar
- S-Bahn-Anbindung in ca. 10–15 Minuten
- Schnelle Anbindung an die Autobahn
- Supermarkt, Trafik und Bäckerei bequem ohne Auto erreichbar
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Sportvereine und kulturelle Angebote in unmittelbarer Nähe

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen

gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Simone Klein

simone.klein@sfp-immobilien.at

+43 664 9688202

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.