

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



**Objektnummer: 1623/71**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2485 Wampersdorf
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	655.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Simone Klein

SFP Invest GmbH  
Neustift bei Schlaining 70  
7433 Neustift bei Schlaining

T +436649688202

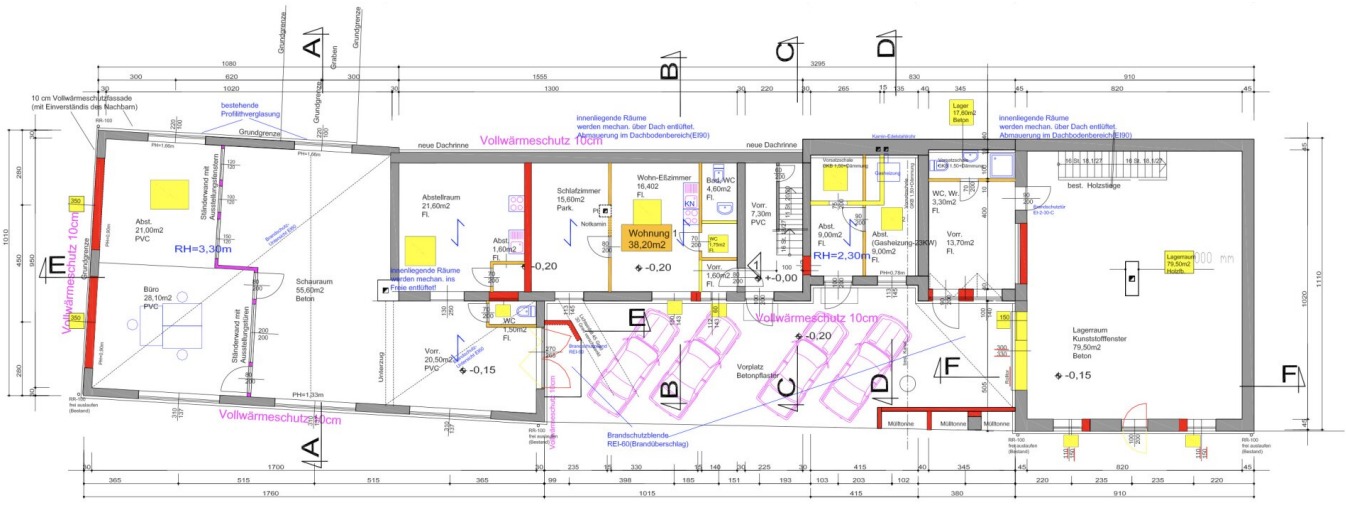
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







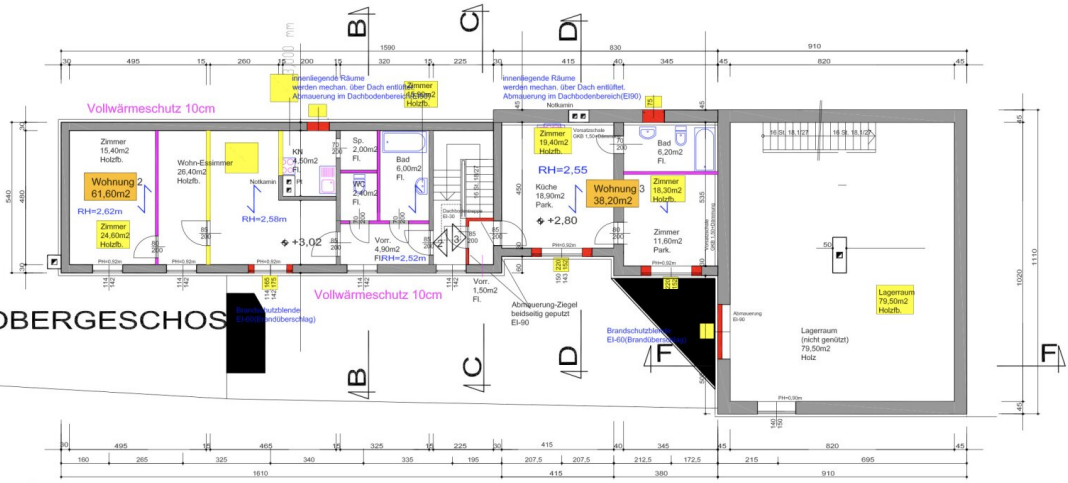




GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

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.

### Eckdaten

- Baujahr: 1955
- Umfassender Umbau: 2015
- Gesamtnutzfläche: ca. 390 m<sup>2</sup>

### Bestandseinheiten

- Top 1: 38,2 m<sup>2</sup> – Wohnung
- Top 2: 61,6 m<sup>2</sup> – Wohnung
- Top 3: 38,2 m<sup>2</sup> – Wohnung
- Top 4: ca. 22 m<sup>2</sup> – Wohnung
- Top 5: ca. 150 m<sup>2</sup> – Büro/Geschäftslokal
- Top 6: ca. 80 m<sup>2</sup> – 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. 384 m<sup>2</sup>, das aktuell als großzügige Parkplatzfläche genutzt 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](mailto:simone.klein@sfp-immobilien.at)

+43 664 9688202

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.