# Renditeobjekt mit Potenzial in Böheimkirchen



Objektnummer: 1633/293

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche: Lagerfläche:

Balkone: Terrassen: Stellplätze:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Zinshaus Renditeobjekt

Österreich

3071 Weisching

1989 Neubau 289,00 m<sup>2</sup> 420,00 m<sup>2</sup> 85,00 m<sup>2</sup>

1 1 3

15,00 m<sup>2</sup>

D 92,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,43

347.000,00 €

826,19 € 170,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Dominik Harm**

Fortuna Real GmbH & Co KG Rathausplatz 14

























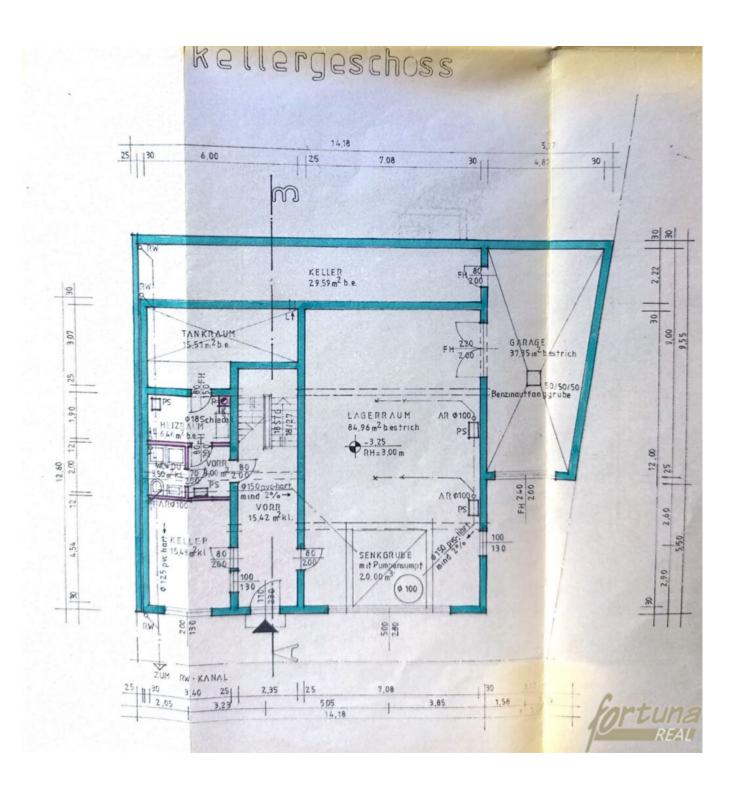


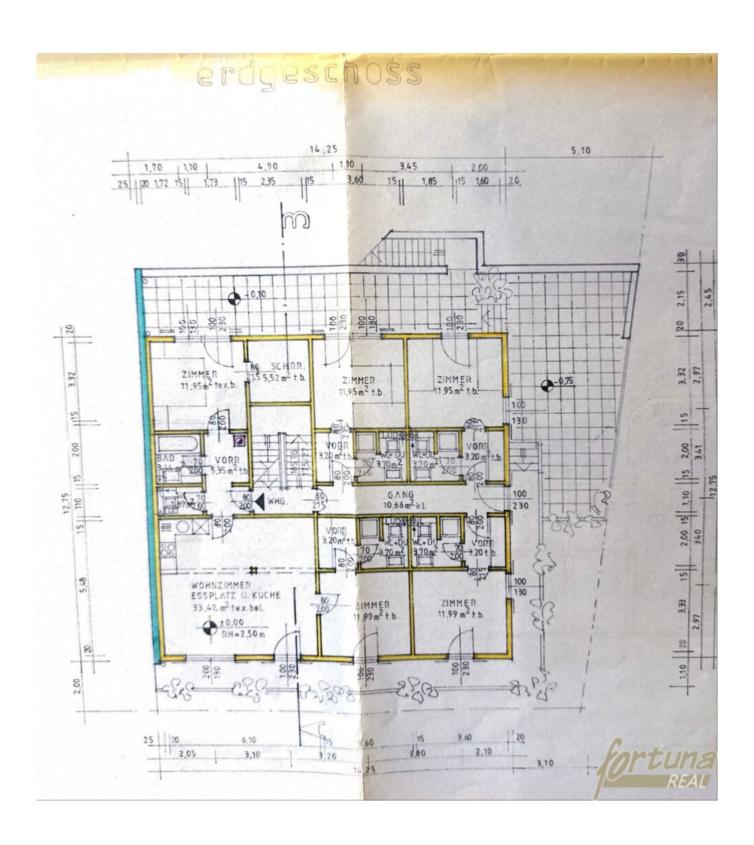


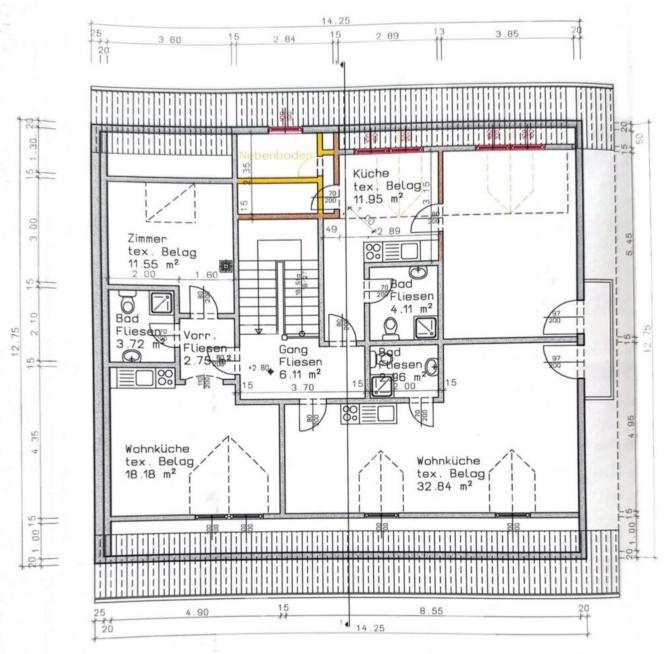












# **Dachgeschoß**



# **Objektbeschreibung**

### Mehrparteinhaus in Böheimkirchen

Zum Verkauf steht ein solides Zinshaus in Böheimkirchen mit bis zu 9 kompakten Wohneinheiten sowie einem separat nutzbaren Lager (ca. 90 m²). Die Immobilie überzeugt durch sofort nutzbares Mietsteigerungspotenzial, mehrere Leerstände zur schnellen Neuvermietung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal z. B. für Arbeiterunterkünfte, möblierte Kurzzeitvermietung oder Micro-Living-Konzepte.

## Objektdetails im Überblick

- 9 Wohnungen zwischen ca. 19–60 m²
- Lagerfläche (EG): ca. 90 m² direkt zugänglich, flexibel nutzbar
- Grundstücksfläche: 735 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 378 m²
- Baujahr: 1989 EG in Massivbauweise, OG/DG in Holzriegelbau
- Heizung: Elektro-Einzelgeräte, jede Einheit mit separatem Stromzähler
- Zustand: Gute Substanz, einzelne Einheiten sanierungsbedürftig

Mietertrag & Renditepotenzial (IST / SOLL – ohne Sondervermietung)
Vermietet (6 WE)

Leerstand (3 WE)

## Lagerfläche

- Marktmiete Wohnungen: ca. € 7,00/m² netto kalt
- Lageransatz: ca. € 5,00/m² netto

### **SOLL-Miete bei Vollvermietung**

- Wohnungen: 289 m² x € 7,00 ? € 2.023 / Monat
- Lager: 90 m<sup>2</sup> x € 5,00 ? € 450 / Monat
- ? Gesamt-SOLL-Mietertrag: € 2.473 / Monat? € 29.676 / Jahr

#### Kalkulierte Bruttorendite (bei Vollvermietung nach Investitionen)

#### > 7,2 % Bruttorendite

(Basis: € 29.676 Jahresertrag / € 410.000 Gesamtinvestition inkl. Erwerbsnebenkosten & Modernisierung)

? Selbst bei nur 80 % Vermietungsgrad: ca. 5,8 %

#### Noch nicht überzeugt?

- 9 getrennte Einheiten + Lager perfekte Struktur für:
- 2. Arbeitervermietung
- 4. möblierte Kurzzeitvermietung

- 6. Micro-Living / Co-Living
- Leerstände + Mietreserven sofortiges Ertragspotenzial aktiv nutzbar
- 90 m² Lagerfläche vielseitig verwertbar: Werkstatt, Selfstorage, Hobbyraum oder ausbaubare Wohneinheit
- Überschaubare Investition mit Entwicklungschance

#### Fazit für Investoren

Dieses Objekt bietet eine ausgewogene Kombination aus Bestandssicherheit und Entwicklungspotenzial. Ideal für Investoren, die:

- auf Cashflow und aktives Mietmanagement setzen,
- mit gezielter Neuvermietung und ggf. möblierter Vermietung arbeiten,
- und mit einer klugen Positionierung am Pendler- oder Arbeiterwohnungsmarkt überdurchschnittliche Erträge erzielen wollen.
- Zinsliste befindet sich im Exposé.

**Wichtig:** Der Kaufpreis ist **kein Fixpreis**, sondern richtet sich nach der aktuellen Marktsituation und Nachfrage. Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte über die jeweilige Plattform

#### Jetzt unverbindlich besichtigen!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich vor Ort von dem Investment mit Perspektive!

#### **Rechtlicher Hinweis:**

Ein Provisionsanspruch entsteht **erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots**. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

Zur besseren Präsentation wurden manche Aufnahmen KI-gestützt entrümpelt und virtuell mit Einrichtung versehen

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 <1.500m Klinik <2.000m Krankenhaus <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.000m Universität <9.000m Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <9.000m

#### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap