

Einzigartige Investmentchance: Zinshaus mit vier Wohnungen & ein Bungalow



Objektnummer: 7939/2300162119

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Wiener Neustädter Straße 33 |
| Art: | Zinshaus Renditeobjekt |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2542 Kottlingbrunn |
| Baujahr: | 2018 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Zimmer: | 14 |
| Heizwärmebedarf: | C 67,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,54 |
| Kaufpreis: | 1.270.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

45.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Dieses **einzigartige Anlageobjekt** vereint **ein Zinshaus mit vier Wohneinheiten und einem separaten Bungalow** in zentraler Lage von **Kottingbrunn**. Dank **aktueller Vermietung** bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, Bauträger oder Eigennutzer mit Weitblick.

Grundstücks- und Gebäudestruktur:

- **Flächenwidmung:** Bauland Kerngebiet – 60 % Baudichte – geschlossene Bauweise – Bauhöhe 6,8 m
- **Grundstück (780 m²):** Zinshaus (4 Einheiten + Keller), Bungalow (65 m²), Parkplatz, Garten

Wohneinheiten & Rendite:

- **Zinshaus & Bungalow Baujahr 2018**
- **4 Wohnungen je ca. 60–66 m²** mit Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmern, Bad, WC & Abstellraum
- **Souterrain/Keller: 45 m²**
- **Bungalow (65 m²):** Küche, 2 Zimmer, Bad, WC zur Eigennutzung (kann freigestellt werden)
- **Aktuelle Mieteinnahmen:**
 - 4 vermietete Wohnungen - Nettoeinnahmen ca. € 2.880,- pro Monat
 - Der Bungalow wird aktuell vom Besitzer selbst genutzt und könnte dann ebenfalls vermietet werden

Perfekte Infrastruktur:

- Attraktive Lage mit **Bushaltestelle & Bahnhof** in direkter Nähe
- **Autobahnanschluss in wenigen Minuten** erreichbar

• **Ideales Umfeld für Familien & Mieter:** Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Ärzte & Schule in unmittelbarer Nähe

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine zukunftssichere Immobilie mit **langfristigem Wertsteigerungspotenzial** zu investieren. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu ihrer erfolgreichen Investitionen zu begleiten.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <625m
Klinik <5.825m
Krankenhaus <6.300m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.075m
Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.125m

Verkehr

Bus <150m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <575m

Straßenbahn <6.150m

Flughafen <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap