Perfekter Preis - Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage - Einzigartige Gelegenheit



Objektnummer: 5723

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Stadthaus Art:

Land: Österreich 3385 Prinzersdorf PLZ/Ort:

1963 Baujahr: **Zustand:** Gepflegt Alter: Neubau 260,00 m² Wohnfläche:

Nutzfläche: 260,00 m² Gesamtfläche: 445,00 m² Zimmer: 10

Bäder: 1 WC: 2 Terrassen: 1

Stellplätze: 5 Garten: 580,00 m²

Keller: 125,00 m² Heizwärmebedarf:

C 85,30 kWh / m² * a

C 1,33 Gesamtenergieeffizienzfaktor: Kaufpreis: 399.000,00 € Kaufpreis / m²: 1.534,62 €

Betriebskosten: 215,00 €

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner















Objektbeschreibung

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Prinzersdorf

Objektlage: Prinzersdorf, beste Verkehrsanbindung (hochrangiges Verkehrsnetz - B1, Westbahn), Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe, bevölkerungsfreundliche Infrastruktur.

Fläche: ca. 260,00 m² Nutzfläche plus Keller, Garagen und Terrasse, ca. 580 m² Garten.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt als Eckliegenschaft an der Schulstraße und Bahnstraße in bester Lage. Das Gebäude ist unterkellert. Drei Garagen sind errichtet; vor dem Haus befinden sich weitere Freistellplätze.

EG: Zugang über das Geschäftsportal. Das Erdgeschoß ist aktuell als Büro/Therapieeinrichtung vermietet und hat eine Nutzfläche von ca. 120 m². Die Raumteilung erfolgte mittels Trockenbauwänden. Vorhanden sind aktuell ein Empfangsbereich, 5 Büroräume, eine Teeküche, ein Abstell- bzw. EDV-Raum, ein Waschraum und ein WC. Das Mietverhältnis ist unbefristet abgeschlossen und kann von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

1. OG: Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang in der Schulstraße. Eine Treppe führt in die großzügige Wohnung im Obergeschoss mit 140 m² zuzüglich Terrasse. Sie besteht aus Vorraum, 5 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, WC und Terrasse. Das Obergeschoß ist aktuell ebenfalls vermietet und kann das Mietverhältnis von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

Rendite: Die aktuelle Rendite beträgt ca. 4,50 % p.a.. Die Liegenschaft bietet jedoch ein erhebliches Ertragssteigerungspotenzial.

Nebenflächen: 3 Garagen, großer Keller mit Garagentoren gartenseitig.

Parkmöglichkeit: 3 Garagen, 5 Freistellplätze vor dem Haus mit direktem Hauszugang.

Grundstück: ca. 797 m².

Objekt-Baujahr: ca. 1963; im Jahr 1983 erfolgte ein Zubau. Im Jahr 2003 wurde eine VWS-Fassade hergestellt, die Fenster wurden im OG getauscht, die Garagentore wurden erneuert. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert.

Heizung: Gaszentralheizung.

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Strom- und Gasnetz, Abwasserkanal, Telefon, Außenjalousien.

Kaufpreis: € 399.000,-- lastenfrei

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis.

Heizwärmebedarf: HWB 85,3 kWh/m²a / Gesamtenergieeffizienz (fGEE): 1,33

Fazit: Rarität am Immobilienmarkt in bester Lage von Prinzersdorf. Das Objekt bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten; Eigennutzung, Fremdvermietung oder Mischvariante.

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 <500m Apotheke <500m Klinik <8.000m Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <7.500m Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <6.500m Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <1.000m Post <5.000m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap