

# **Wohnhaus mit 4 adaptierten Wohnungen zu verkaufen**



**Objektnummer: 407**

**Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Michaela Hofer

ImmobilienService Hofer  
August-Fabbri-Straße 7  
2640 Gloggnitz

T +43 676 691 39 04

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



# Zusammenfassung

	vermietbare WNFL	Terrasse	Keller- abteil	Garten	vermietet bis	(erzielbare) Nettomiete	USt.	Betriebs- kosten	(erzielbare) Bruttomiete
Top 1	44,39 m <sup>2</sup>	-	3,85 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	offen	€ 412,73	€ 41,27	€ 66,00	€ 520,00
Top 2	90,53 m <sup>2</sup>	17,63 m <sup>2</sup>	5,45 m <sup>2</sup>	103,00 m <sup>2</sup>	30.09.2025	€ 640,00	€ 64,00	€ 146,00	€ 850,00
Top 3	60,09 m <sup>2</sup>	-	5,38 m <sup>2</sup>	-	14.05.2028	€ 480,00	€ 48,00	€ 72,00	€ 600,00
Top 4	94,50 m <sup>2</sup>	-	5,38 m <sup>2</sup>	70,00 m <sup>2</sup>	31.03.2025*	€ 625,86	€ 62,59	€ 155,00	€ 843,45
Garten (für Top 5)	-	-	-	82,00 m <sup>2</sup>	31.05.2023*	€ 54,49	€ 5,45	€ -	€ 59,94
	289,51 m <sup>2</sup>	17,63 m <sup>2</sup>	20,06 m <sup>2</sup>	265,00 m <sup>2</sup>		€ 2 213,08		€ 439,00	€ 2 873,39

\*läuft unter den aktuellen Konditionen weiter

Der Netto-Jahremietertrag beläuft sich somit auf ca. **€ 26.550,-**











# Vermietungsplan | Top 1



**Objekt:** 2620 Neunkirchen,  
Triesterstraße 40  
**Whg.:** Top 1  
**NFL.:** 44,39 m<sup>2</sup>

**Kellerabteil:** 3,85 m<sup>2</sup>  
**Balkon/Terrasse:** -  
**Garten:** 10 m<sup>2</sup>  
**Loggia:** -  
**Geschoß:** Erdgeschoß

# Vermietungsplan | Top 2



**Objekt:** 2620 Neunkirchen,  
Triesterstraße 40  
**Whg.:** Top 2  
**NFL.:** 90,53 m<sup>2</sup>

**Kellerabteil:** 5,45 m<sup>2</sup>  
**Balkon/Terrasse:** 9,28 m<sup>2</sup>  
**Garten:** 102 m<sup>2</sup>  
**Loggia:** 4,08m<sup>2</sup>  
**Geschoß:** Erdgeschoß

# Vermietungsplan | Top 3



**Objekt:** 2620 Neunkirchen,  
Triesterstraße 40  
**Whg.:** Top 3  
**NFL.:** 60,09 m<sup>2</sup>

**Kellerabteil:** 5,38 m<sup>2</sup>  
**Balkon/Terrasse:** -  
**Garten:** -  
**Geschoß:** 1. Obergeschoß

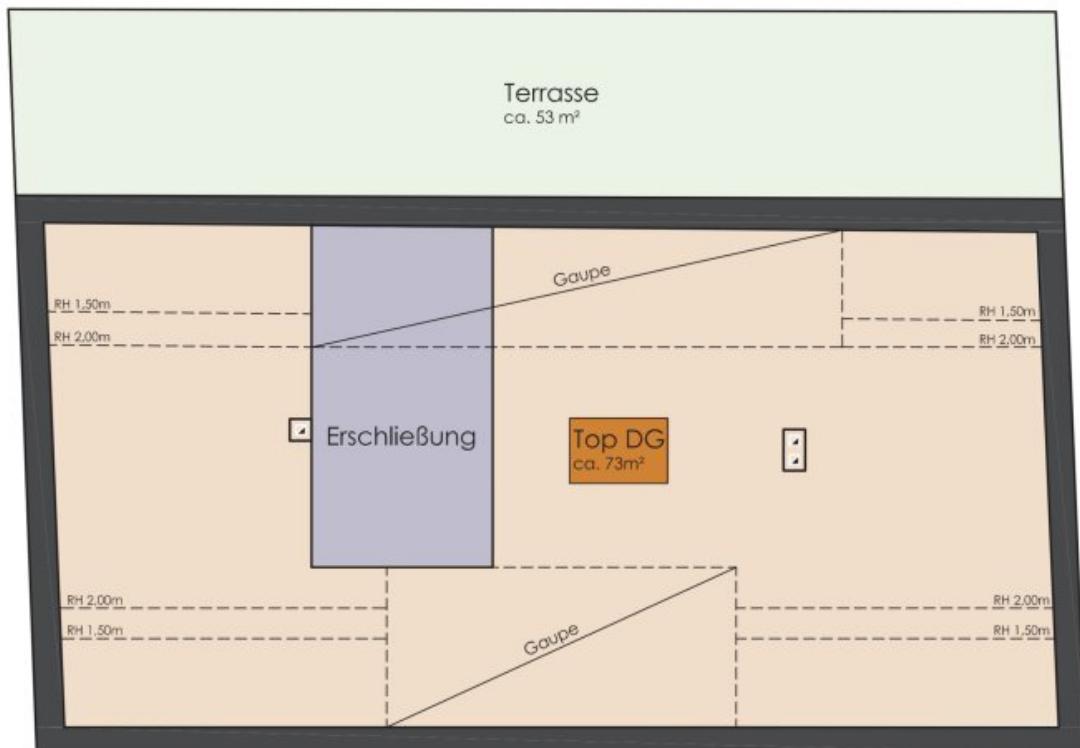
# Vermietungsplan | Top 4



**Objekt:** 2620 Neunkirchen,  
Triesterstraße 40  
**Whg.:** Top 4  
**NFL.:** 94,50 m<sup>2</sup>

**Kellerabteil:** 5,38 m<sup>2</sup>  
**Balkon/Terrasse:** -  
**Garten:** ca. 70 m<sup>2</sup>  
**Geschoß:** 1. Obergeschoß

# Studie | Dachbodenausbau



GRUNDRISS DG

0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4 4,5 5 Meter

## Berechnung WNFL:

Dachbodenfläche exkl. Erschließungsfläche: ca. 119 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup> ü. 1,5m RH: ca. 92m<sup>2</sup>

Mögliche erzielbare WNFL. ü. 1,5m RH: ca. 73m<sup>2</sup> (92m<sup>2</sup> x 0,8)

**Objekt:** 2620 Neunkirchen,  
Triesterstraße 40  
**Whg.:** DG-Ausbau  
**NFL.:** ca.73 m<sup>2</sup> (erziehlbar)

**Kellerabteil:** 8,67 m<sup>2</sup>  
**Balkon/Terrasse:** ca. 53 m<sup>2</sup>  
**Garten:** -  
**Geschoß:** 2. Obergeschoß

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie die perfekte Investitionsmöglichkeit im Herzen von Neunkirchen, Niederösterreich! Dieses beeindruckende Renditeobjekt bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Immobilie, sondern auch ein solides Fundament für Ihre finanzielle Zukunft.

Zum Verkauf steht ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen in der Bezirkshauptstadt Neunkirchen. Auf der Liegenschaft befindet sich noch ein weiteres kleines Wohnhaus, welches nicht zum Verkauf steht. Verkauft werden die 4 genannten Wohneinheiten, 3 Eigengartenanteile, 4 Kellerabteile sowie ein ausbaufähiger Dachboden, somit 86,5 % der Liegenschaft. Die Wohnungen sind befristet vermietet. Jährliche Netto-Mieteinnahmen rd. Eur 26.550,00. Durch den Ausbau des Dachbodens kann eine weitere Wohneinheit mit einer Fläche von rd. 73m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Die Lage könnte nicht besser sein! Neunkirchen ist nicht nur für seine charmante Innenstadt bekannt, sondern bietet auch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus oder dem Zug – die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ist optimal. So erreichen Ihre zukünftigen Mieter bequem die wichtigsten Ziele im Alltag.

Ergreifen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses Renditeobjekt in Neunkirchen! Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und planen Sie noch heute eine Besichtigung. Ihr nächster Schritt in eine erfolgreiche Immobilieninvestition wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap