

Wohnhaus mit 4 adaptierten Wohnungen zu verkaufen



Objektnummer: 407

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Hofer

Immobilienervice 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 ²	-	3,85 m ²	10,00 m ²	offen	€ 412,73	€ 41,27	€ 66,00	€ 520,00
Top 2	90,53 m ²	17,63 m ²	5,45 m ²	103,00 m ²	30.09.2025	€ 640,00	€ 64,00	€ 146,00	€ 850,00
Top 3	60,09 m ²	-	5,38 m ²	-	14.05.2028	€ 480,00	€ 48,00	€ 72,00	€ 600,00
Top 4	94,50 m ²	-	5,38 m ²	70,00 m ²	31.03.2025*	€ 625,86	€ 62,59	€ 155,00	€ 843,45
Garten (für Top 5)	-	-	-	82,00 m ²	31.05.2023*	€ 54,49	€ 5,45	€ -	€ 59,94
	289,51 m ²	17,63 m ²	20,06 m ²	265,00 m ²		€ 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 m²

Kellerabteil: 3,85 m²
Balkon/Terrasse: -
Garten: 10 m²
Loggia: -
Geschoß: Erdgeschoß

Vermietungsplan | Top 2



Objekt: 2620 Neunkirchen,
Triesterstraße 40
Whg.: Top 2
NFL.: 90,53 m²

Kellerabteil: 5,45 m²
Balkon/Terrasse: 9,28 m²
Garten: 102 m²
Loggia: 4,08 m²
Geschoß: Erdgeschoß

Vermietungsplan | Top 3



Objekt: 2620 Neunkirchen,
Triesterstraße 40
Whg.: Top 3
NFL.: 60,09 m²

Kellerabteil: 5,38 m²
Balkon/Terrasse: -
Garten: -
Geschoß: 1. Obergeschoß

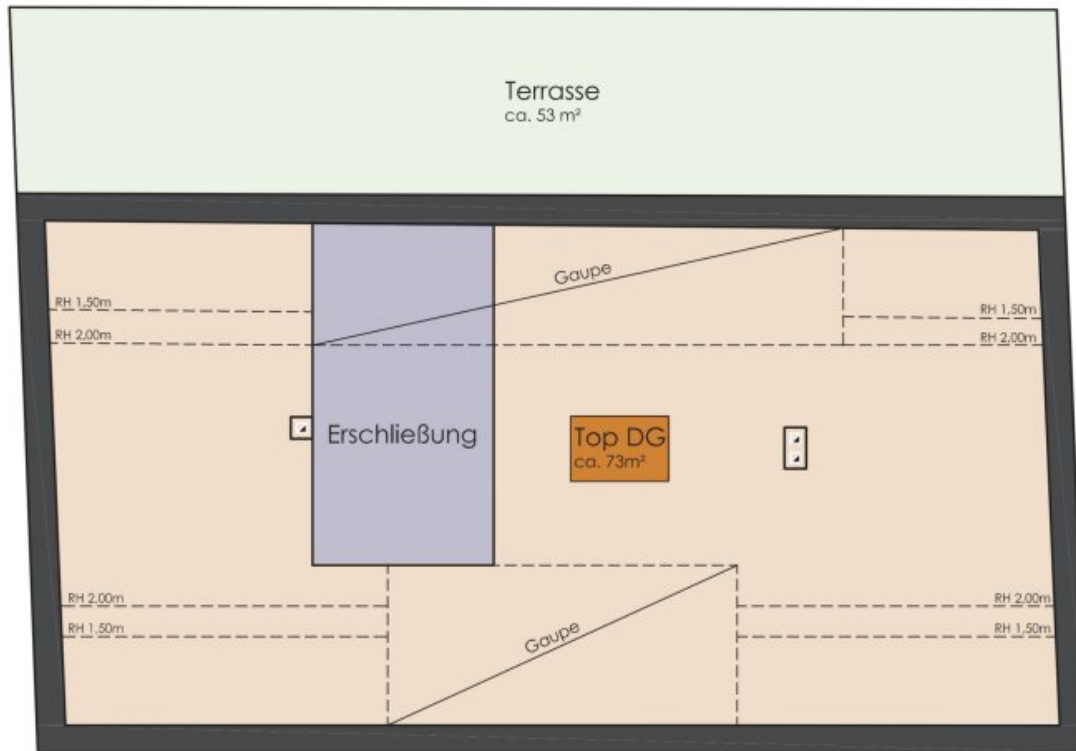
Vermietungsplan | Top 4



Objekt: 2620 Neunkirchen,
Triesterstraße 40
Whg.: Top 4
NFL.: 94,50 m²

Kellerabteil: 5,38 m²
Balkon/Terrasse: -
Garten: ca. 70 m²
Geschoß: 1. Obergeschoß

Studie | Dachbodenausbau



GRUNDRISS DG



Berechnung WNFL:

Dachbodenfläche exkl. Erschließungsfläche: ca. 119 m²

m² ü. 1,5m RH: ca. 92m²

Mögliche erzielbare WNFL. ü. 1,5m RH: ca. 73m² (92m²x0,8)

Objekt: 2620 Neunkirchen,
Triesterstraße 40
Whg.: DG-Ausbau
NFL.: ca.73 m² (erzielbar)

Kellerabteil: 8,67 m²
Balkon/Terrasse: ca. 53 m²
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.73m² 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