

Attraktives Renditeobjekt in Klosterneuburg – Ihr Investment in die Zukunft!



Objektnummer: 55240

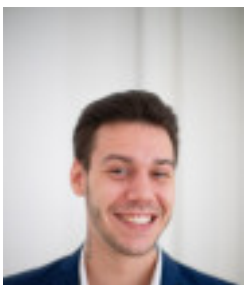
Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Nutzfläche:	1.408,72 m²
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	7.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

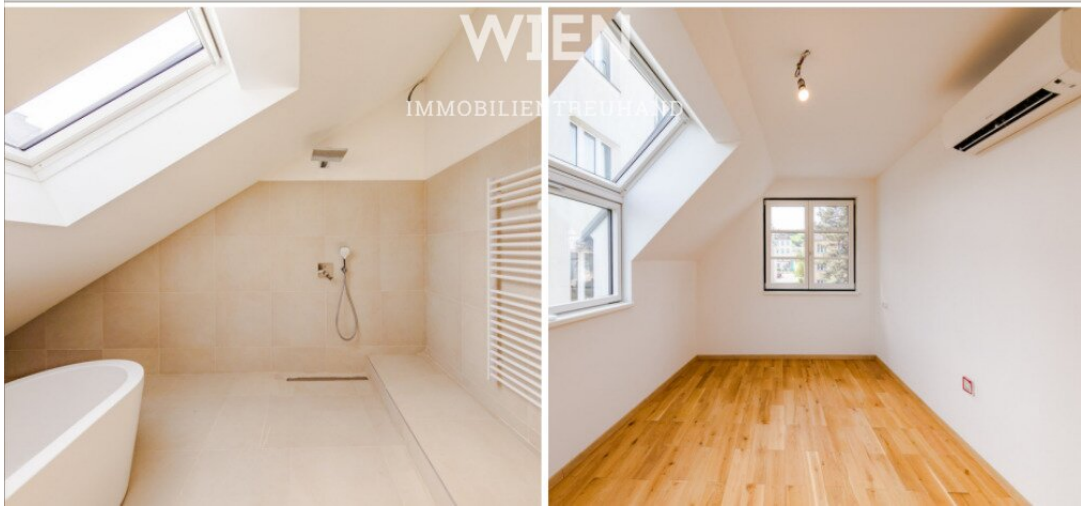


Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +4315120488
H +4366499651213

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



BESTAND NACHBAR



2.00 (2)

1.1

Schnitt A-A



BESTAND

FB-01 Geschlossene Altkass OG

- 1.5 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm PE-Folie
- 1.0 cm Trittschalldämmung TSP-T 30/30
- 1.0 cm Taupfanne
- 5.0-40.0 cm Ausgleichsschicht, gebündelt (Polypropylen)
- 1.0 cm Mineralwolle Dämmung 2-lagig mit Ventilation
- 10.0 cm EPS-Vorwandbohle auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbohle (Beton)

FB-02 Geschlossene Altkass OG

- 1.5 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm PE-Folie
- 1.0 cm Trittschalldämmung TSP-T 30/30
- 1.0 cm Taupfanne
- 5.0-40.0 cm Ausgleichsschicht, gebündelt (Polypropylen)
- 1.0 cm Mineralwolle Dämmung 2-lagig mit Ventilation
- 10.0 cm EPS-Vorwandbohle auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbohle (Beton)

FB-03 Geschlossene Altkass OG

- 1.5 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm PE-Folie
- 1.0 cm Trittschalldämmung TSP-T 30/30
- 1.0 cm Taupfanne
- 5.0-40.0 cm Ausgleichsschicht, gebündelt (Polypropylen)
- 1.0 cm Mineralwolle Dämmung 2-lagig mit Ventilation
- 10.0 cm EPS-Vorwandbohle auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbohle (Beton)

DA-01 Bauteil

- 1.5 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm PE-Folie
- 1.0 cm Trittschalldämmung TSP-T 30/30
- 1.0 cm Taupfanne
- 5.0-40.0 cm Ausgleichsschicht, gebündelt (Polypropylen)
- 1.0 cm Mineralwolle Dämmung 2-lagig mit Ventilation
- 10.0 cm EPS-Vorwandbohle auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbohle (Beton)

DA-02 Bauteil

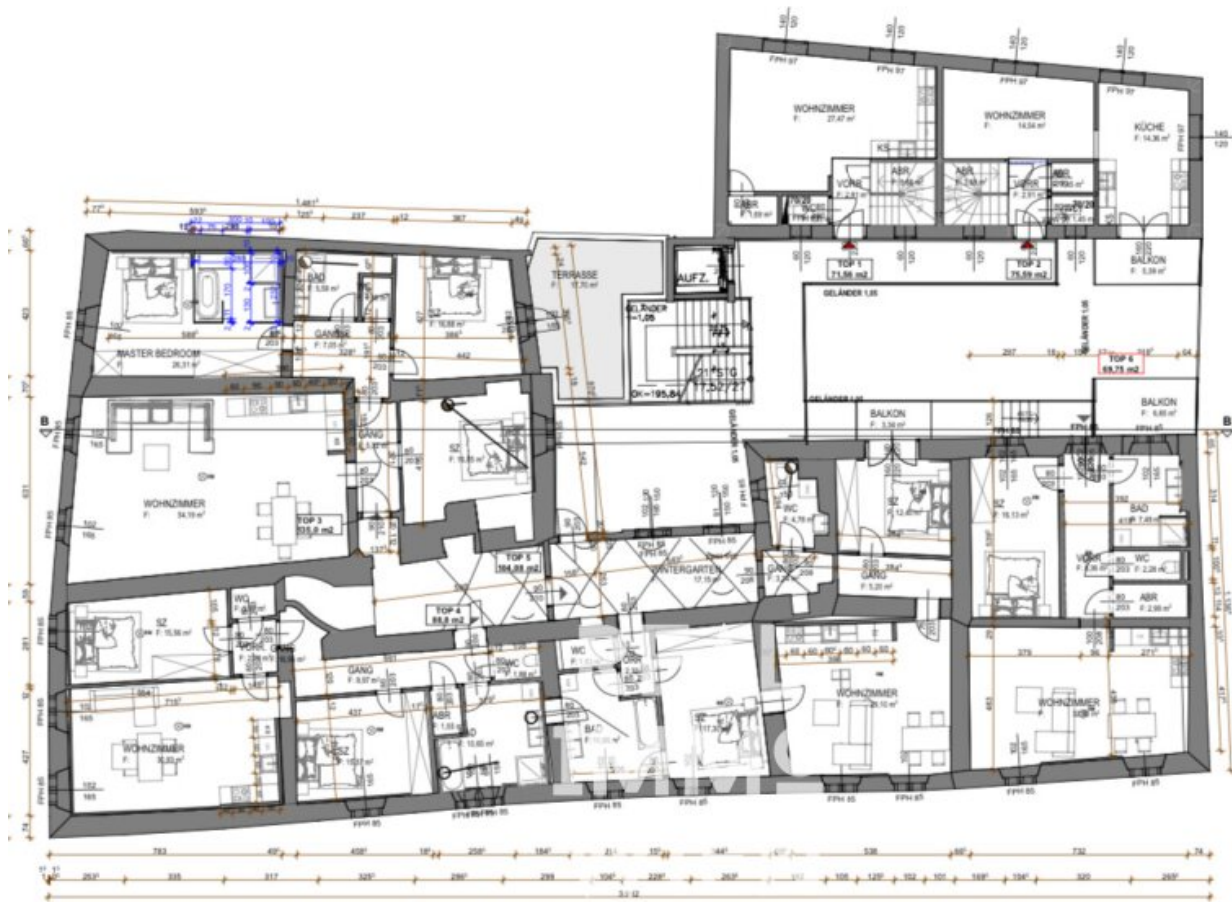
- 1.5 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm PE-Folie
- 1.0 cm Trittschalldämmung TSP-T 30/30
- 1.0 cm Taupfanne
- 5.0-40.0 cm Ausgleichsschicht, gebündelt (Polypropylen)
- 1.0 cm Mineralwolle Dämmung 2-lagig mit Ventilation
- 10.0 cm EPS-Vorwandbohle auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbohle (Beton)

DA-03 Bauteil

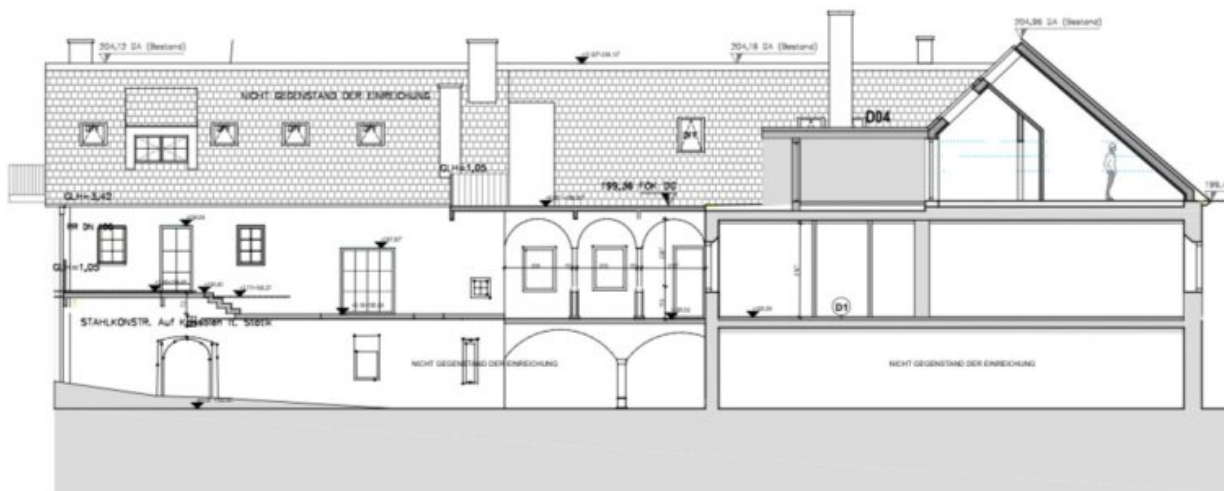
- 1.5 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm PE-Folie
- 1.0 cm Trittschalldämmung TSP-T 30/30
- 1.0 cm Taupfanne
- 5.0-40.0 cm Ausgleichsschicht, gebündelt (Polypropylen)
- 1.0 cm Mineralwolle Dämmung 2-lagig mit Ventilation
- 10.0 cm EPS-Vorwandbohle auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbohle (Beton)

1.21 (Bestand)

1:100

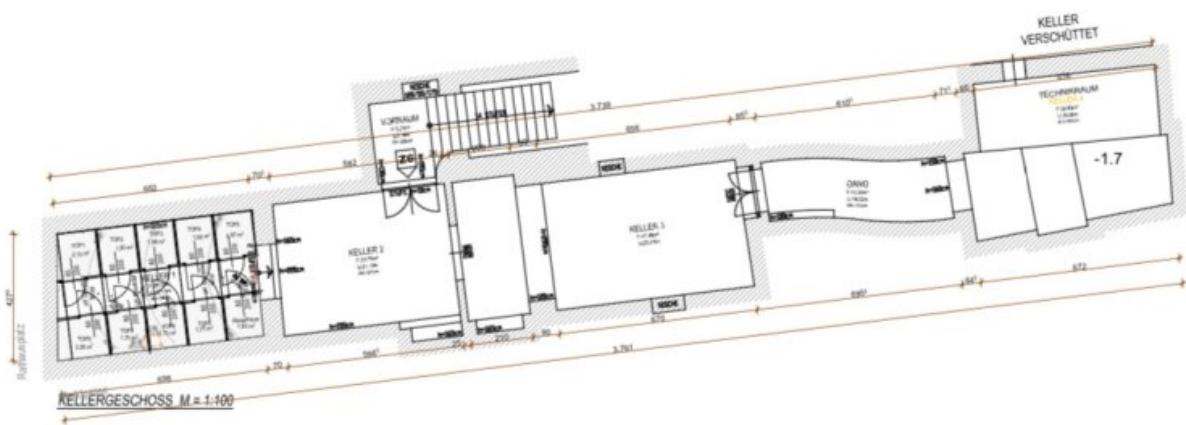
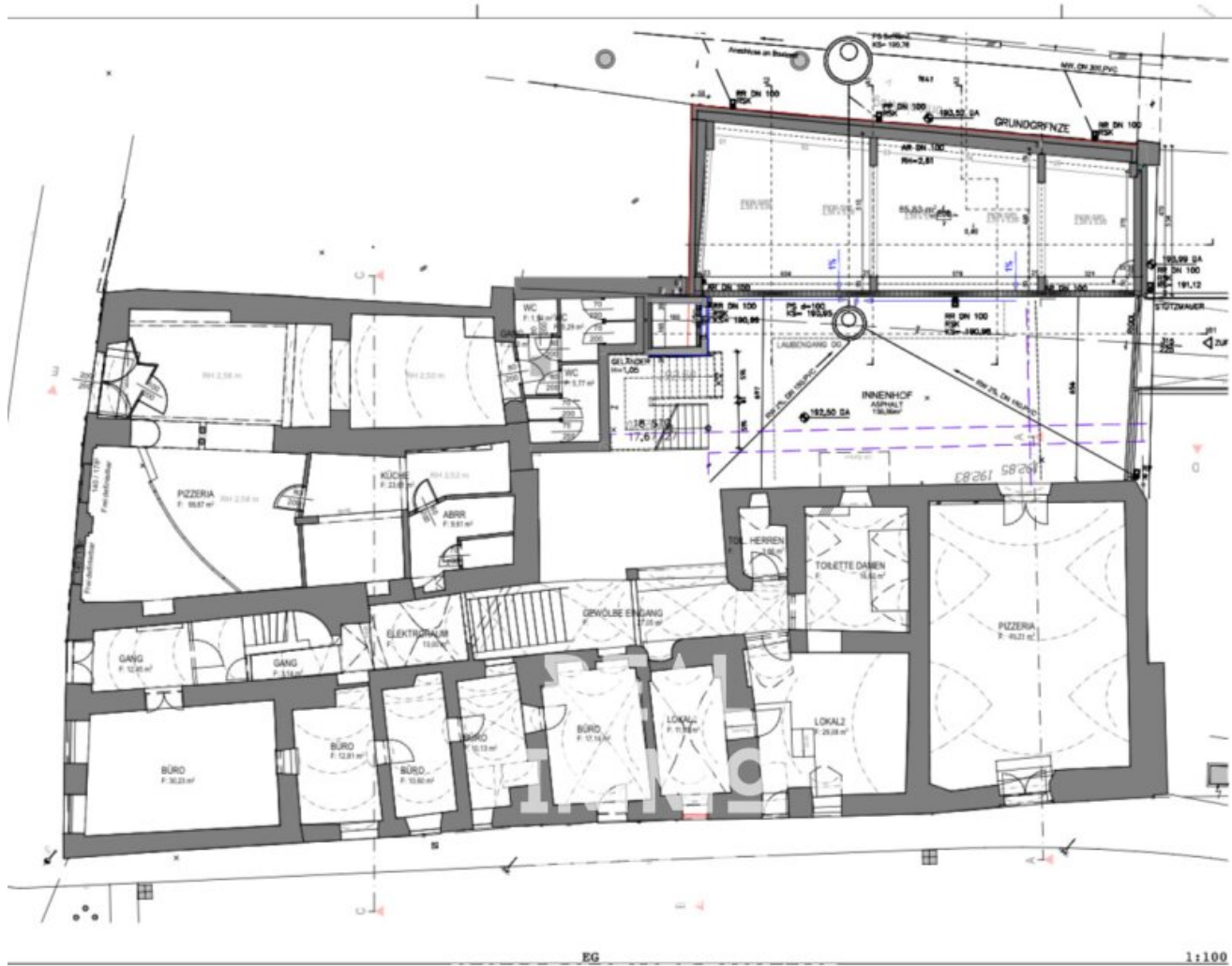


2. _____



A_01_AR14

SCHNITT B B



Objektbeschreibung

Dieses attraktive Zinshaus vereint Wohn- und Gewerbeflächen in zentraler Lage und bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Investoren und Eigennutzer.

- **Wohnungen:** Insgesamt 9 Wohneinheiten, die sich durch eine moderne Ausstattung und eine angenehme Raumaufteilung auszeichnen.
- **Gewerbeflächen:** 3 Gewerbeimmobilien im Erdgeschoss, ideal für Büros, Praxen oder Einzelhandel.
- **Garagenstellplätze:** 5 komfortable Stellplätze, die den Bewohnern und Gewerbemietern zusätzlichen Komfort bieten.
- **Ausstattung:** Alle Einheiten sind mit Klimaanlage ausgestattet und verfügen über eine zentrale Heizungsversorgung über Fernwärme – effizient, nachhaltig und kostensparend.

Besonderheiten

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabiler Rendite. Die moderne Haustechnik sorgt für hohen Wohnkomfort und eine zukunftssichere Energieversorgung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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 <4.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap