

# **Attraktives Renditeobjekt in Klosterneuburg – Ihr Investment in die Zukunft!**



**Objektnummer: 56017**

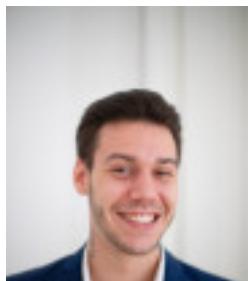
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Nutzfläche:</b>	1.408,72 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	7.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND



- 2, DG (2)

111



BESTAND

FB-21	Geschlechtes Altbau OG
1,5 cm	Bioturbation
7,0 cm	Heizkunststoff
10,0 cm	PE-Folie
12,0 cm	Trübsalzhemmplatte TSP-T 3030
15,0 cm	Trübsalz
15,0-40,0 cm	Ausgeschichtet, gelandete (Polyethylen) Kunststoffe, verschiedene Abdrücke 1-lagig und 2-lagig, verschiedene Farben, verschiedene Formen, verschiedene Muster, verschiedene Herstellerangaben
12,0 cm	Stahlrohr
20,0 cm	Stahlrohr
20-30 cm	Tüpfelkonsistenz (Kiesdorn)

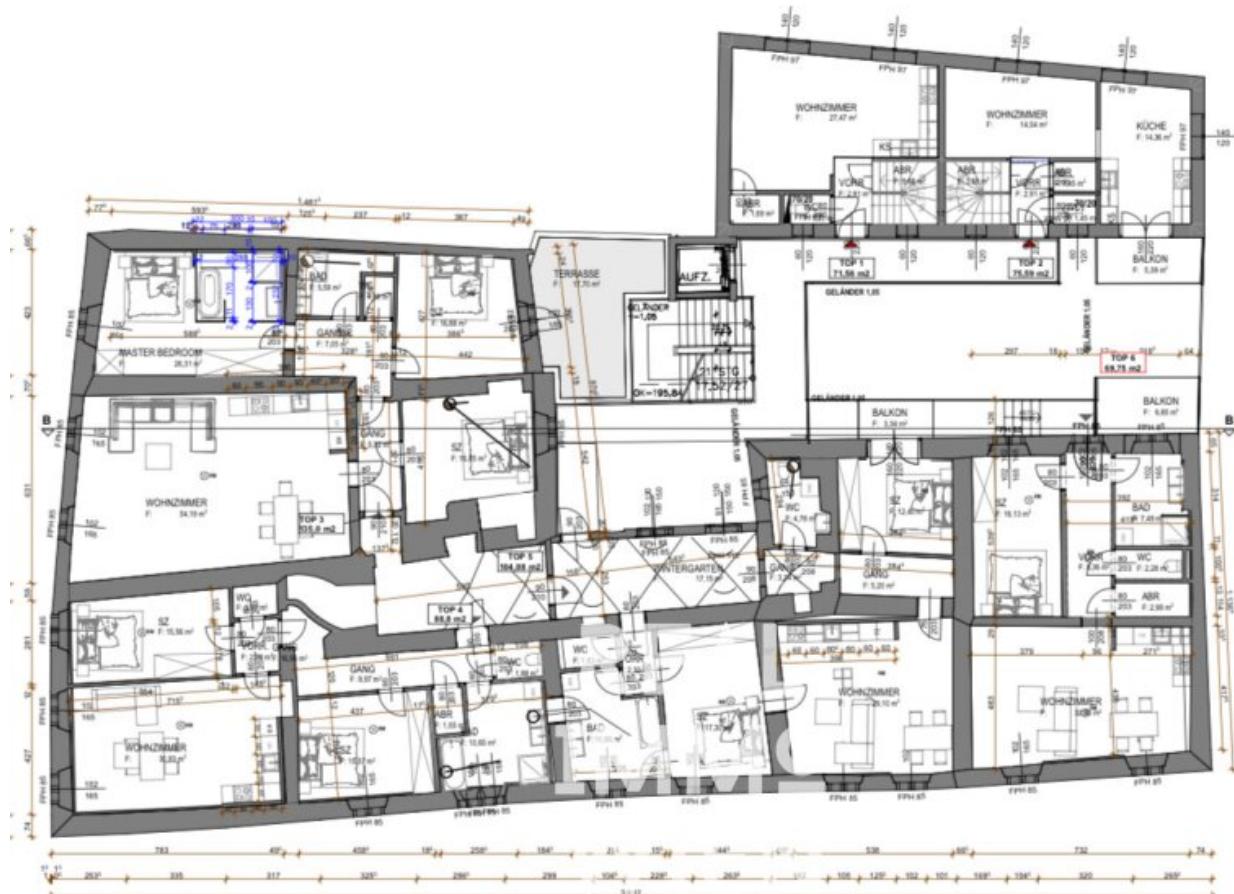
FB-22	Geschlechtes Altbau OG
1,0 cm	Bioturbation
7,0 cm	Heizkunststoff
10,0 cm	PE-Folie
12,0 cm	Trübsalzhemmplatte TSP-T 3030
15,0 cm	Trübsalz
15,0-40,0 cm	(Polyethylen) Kunststoffe, unterschiedliche Farben, unterschiedliche Formen, unterschiedliche Muster, unterschiedliche Herstellerangaben

FB-EIA	Geschlechtes	Ablauf EKG
1,5 cm	Brustentzündung	
7,0 cm	Insuffizienz	
	PE - P-thromb	
10,0 cm	Tributärkollateralisation TSP - T 30%	
	Thrombose	
13-40,0 cm/kg Körpergewicht, getrennt (Polypropylene)		
1,0 cm	Mitteldurchmesser 2-lagig mit Nahtzug	
2,0 cm	Gasleere	
3,0 cm	Blasenöffnungen	

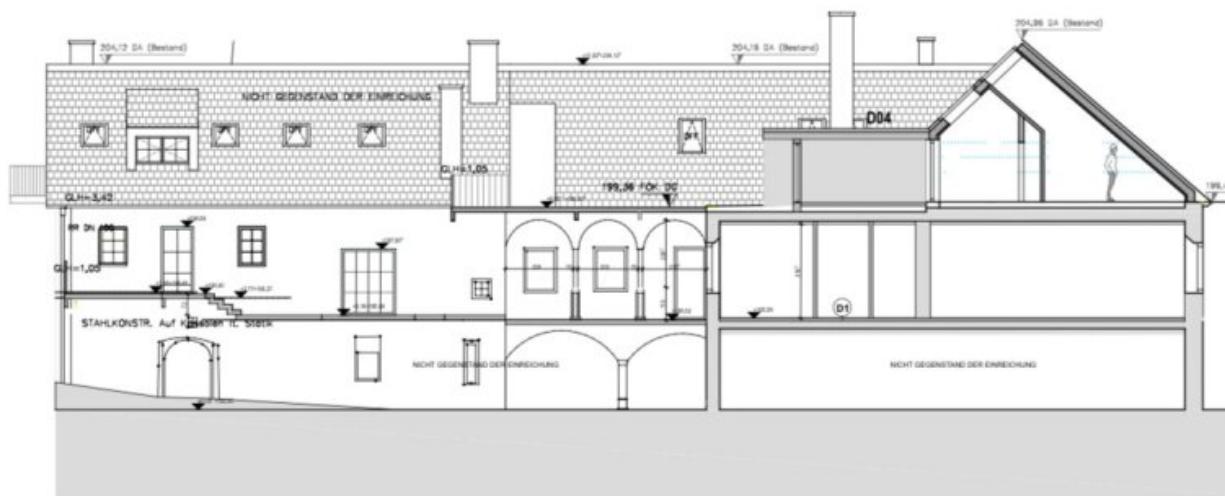
Datum	Basisblock
22.01.	Erinnerung an die Schiedsrichter nach Entscheid:
22.01.	Lokring - Würzburg
22.01.	Würzburg - Lokring, Würzburger, Düsseldorf und weiter
24.01.	Würzburg - Ingolstadt
23.01.	Würzburg - Würzburg
23.01.	18:00 Uhr Würzburg - Ingolstadt
23.01.	18:00 Uhr Ingolstadt - Würzburg
23.01.	Würzburg - Ingolstadt 1:0 (1:0) Ingolstadt verlor durch Abseits von Bier im 10. Min. und scheiterte in der Europa League
23.01.	Würzburg - Ingolstadt 1:0 (1:0) Ingolstadt verlor durch Abseits von Bier im 10. Min. und scheiterte in der Europa League
23.01.	Würzburg - Ingolstadt 1:0 (1:0) Ingolstadt verlor durch Abseits von Bier im 10. Min. und scheiterte in der Europa League
23.01.	Würzburg - Ingolstadt 1:0 (1:0) Ingolstadt verlor durch Abseits von Bier im 10. Min. und scheiterte in der Europa League

Daten		Termin über Eingeschöpf
12.00	Präsentation von Dokumenten	
12.15	Wiederholung der Dokumente	
12.30	BTW-Freizeit in der Praxis	
13.00	Ein- und entlastendes, fiktivisches Gespräch	
14.00	Wiederholung	
14.45	Fragezeit	
15.00	Abrechnung - Finanzierung	
15.15	Abrechnung - Finanzierung, Dokument und selbst	
15.30	Wiederholung	
16.00-16.30	BTW-Wiederholung	
16.30	Wiederholung	
17.00	Mitarbeiterin kann Dokument in KZ führen, profitiert nicht davon	
17.30	ausserdem darf Tagessatz nicht parallel abrechnen	
18.00	Wiederholung	
18.30	Unterstützung - BTW-Wiederholung	
19.00	Logistik und Dokumentation	
19.30	Logistik und Dokumentation	=> 1.20 Minuten
20.00	Logistik und Dokumentation	=> 1.20 Minuten
20.30	Logistik und Dokumentation	=> 1.20 Minuten

1:100

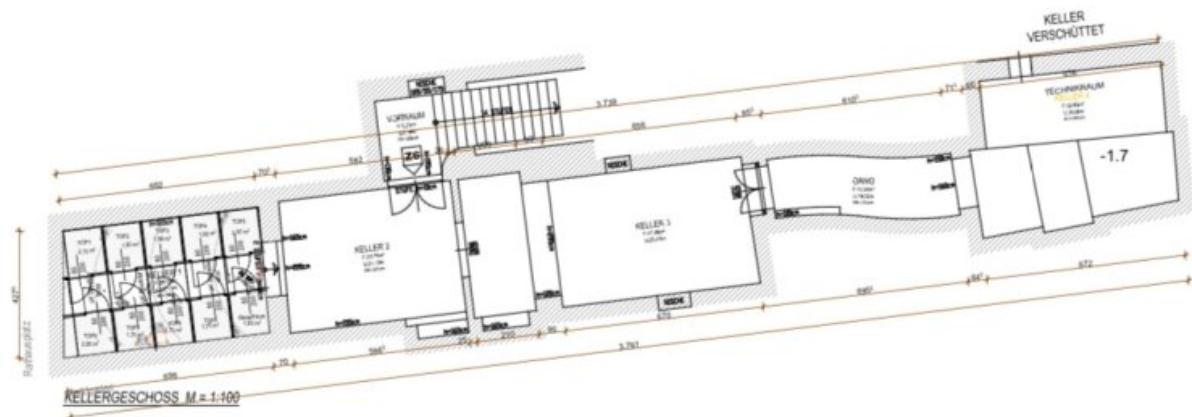
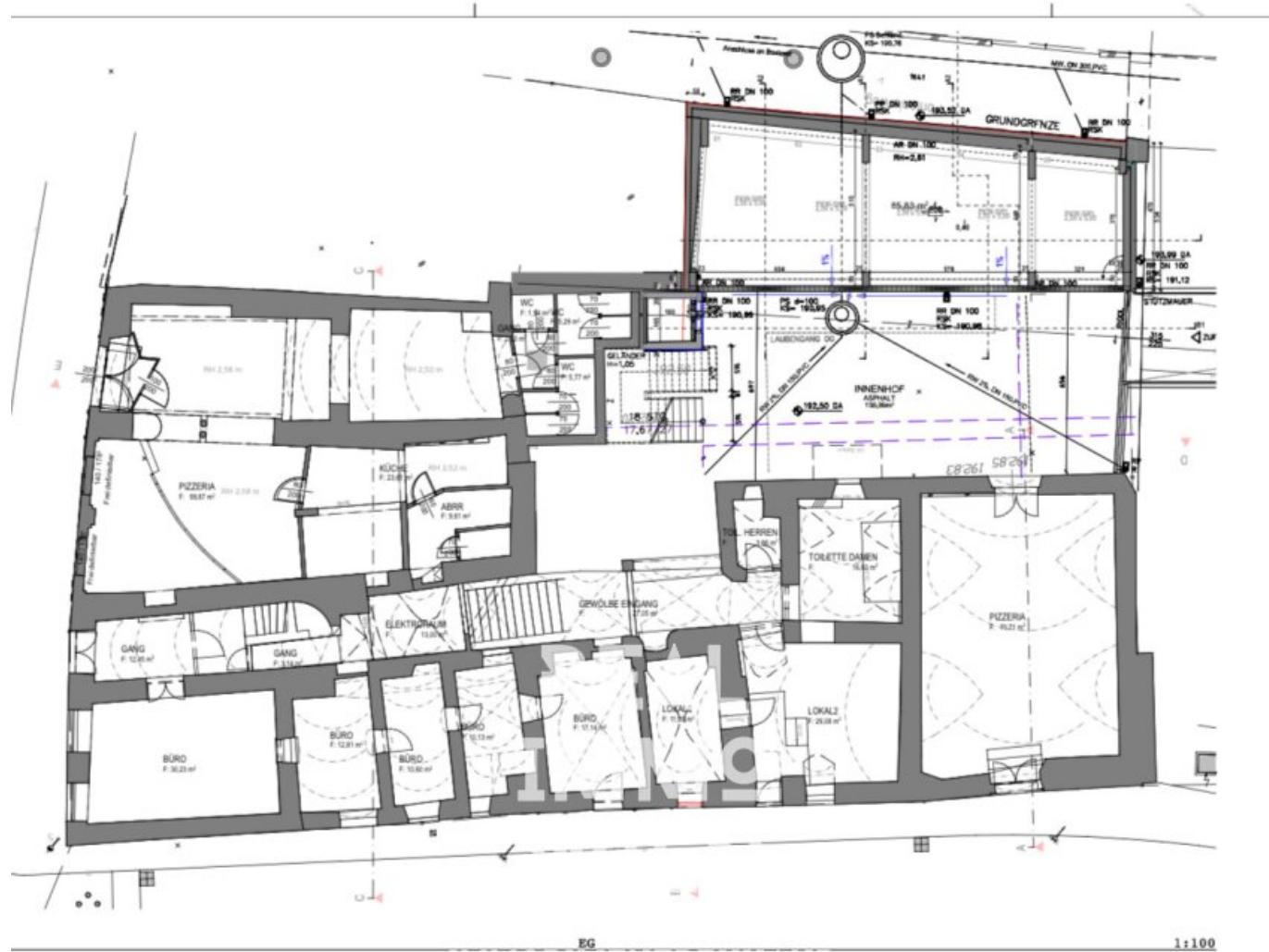


23



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