

**Kleines Zinshaus im Zentrum von Groß-Enzersdorf! Ein  
ganzes Haus zum Preis einer Wohnung! Nur € 2.350/m<sup>2</sup>  
netto + 4,29% Rendite-Top-Gelegenheit! Investieren in  
Sachwerte! Zusätzlich Baureserve!**



**Objektnummer: 6319/501**

**Eine Immobilie von Immobilitentreuhand Kriwanek KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2301 Groß-Enzersdorf                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 296,57 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 296,57 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,96                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 694.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.340,09 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Gernot Kriwanek**

Immobilientreuhand Kriwanek KG  
Lange Gasse 76 / 23  
1080 Wien

H +43 664 4119585

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

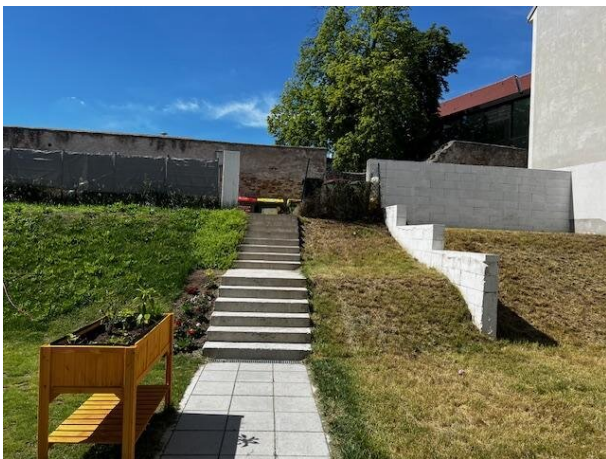


















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein durchgreifend saniertes Altbau-Zinshaus in sehr guter Zentrumslage von Groß-Enzersdorf. Im Zuge der Arbeiten wurde das Haus mit einer zentralen Heizungsanlage versehen und auch um zwei Wohneinheiten mit vorgelagerter Terrasse und kleinem Garten erweitert, sodaß hier nun fünf Mietobjekte, vier Wohnungen und ein Geschäftslokal, mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 300m<sup>2</sup> bestehen. Vier Wohnungen sind befristet vermietet, der Mieter des 50m<sup>2</sup> großen Geschäftslokal hat einen unbefristeten Mietvertrag. Der jährliche Nettoertrag beläuft sich auf ca. netto € 30.000,-. Das Grundstück selbst ist im Bauland Kerngebiet gelegen und baulich nicht komplett ausgenutzt, sodaß sich hier durch eine mögliche Erweiterung oder einen gänzlichen Neubau auch noch Potential für die Zukunft bietet! Eine entsprechende Bebauungsstudie, die eine Wohnnutzfläche von bis zu etwa 1.100m<sup>2</sup> vorsieht, ist auf Anfrage auch vorhanden.

Der äußerst attraktive Nettokaufpreis liegt bei € 699.000,-, das entspricht einem Quadratmeterpreis (Wohn)Nutzfläche von nicht einmal € 2.400,-!

Dem angegebenen Nettopreis sind jedenfalls noch 20% USt. hinzuzurechnen, sodaß sich ein Bruttokaufpreis von € 839.000,- ergibt. Zur Info: Ein unecht umsatzsteuerbefreiter Kauf ist hier ebenso möglich.

Nähere Informationen übermittle ich gerne auf Anfrage!

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 <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap