

Zinshaus mit Ausbaupotenzial



Objektnummer: 1633/366

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8291 Burgau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	734,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcus Plattner

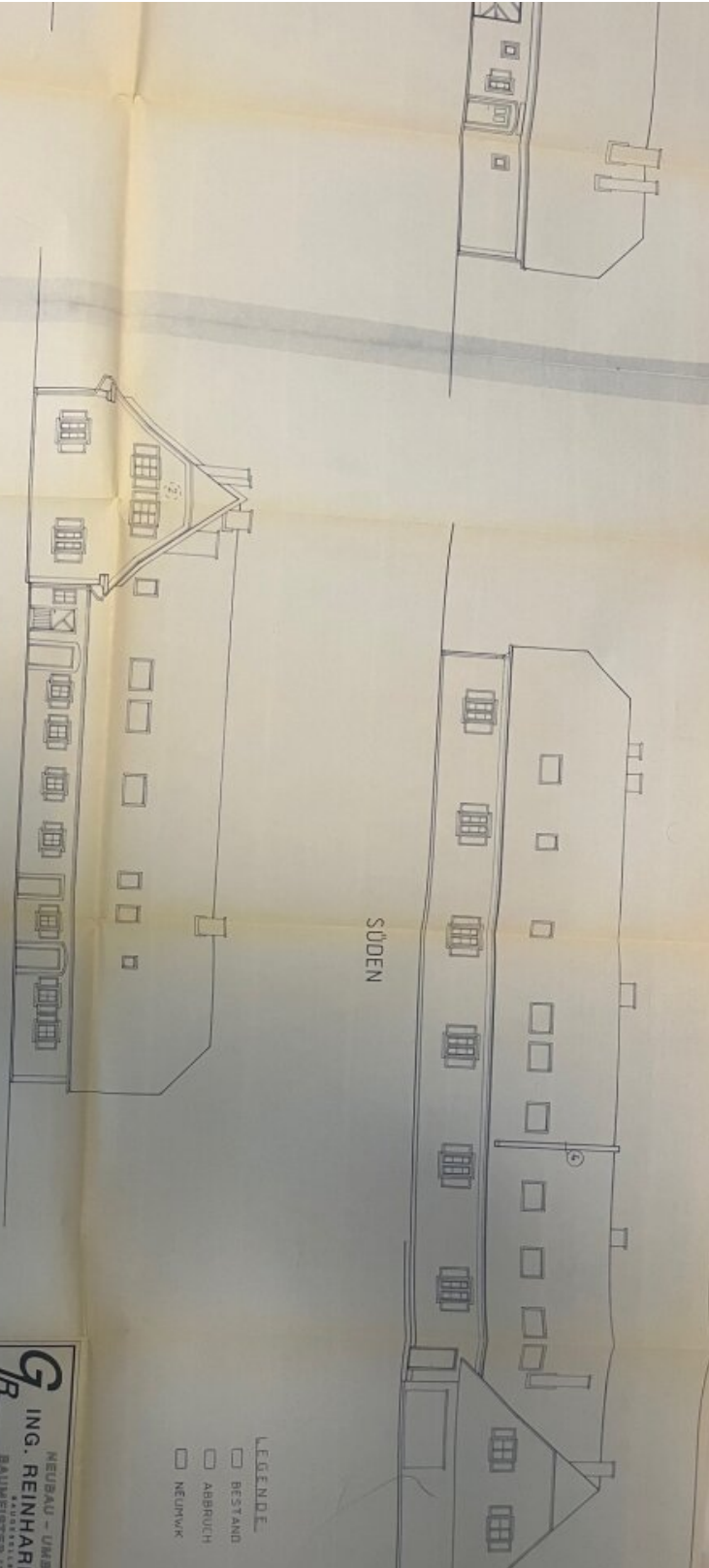
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

T +436765770045

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







- 1 AUSSENWAND-EG**
 10 m WEIßWÄNDEPUTZ
 4,5 cm ZIEGELW. (Beland)
 2,0 m INNEWÄNDEPUTZ (Bestand)
- 2 AUSSENWAND-OG**
 1,0 m WEIßWÄNDEPUTZ
 15,0 m INNEWÄNDEPUTZ
 0,6 m INNEWÄNDEPUTZ
 UNTERENSTRUKTION
 1,5 m GEPÄKARTENPLÄTTEN
- 3 STEIGENHAUSWAND**
 1,5 m INNEWÄNDEPUTZ
 25,0 m ZIEGELW.
 1,5 m INNEWÄNDEPUTZ
- 4 BRANDMAUER**
 1,5 m INNEWÄNDEPUTZ
 25,8 m ZIEGELW.
 1,5 m INNEWÄNDEPUTZ
 UNTERENSTRUKTION
 1,5 m GEPÄKARTENPLÄTTEN
- 5 WOHNNUNGSFREIENWAND**
 1,5 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF
 7,5 cm TEL. WÄRMEISOLIERUNG
 1,5 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF
 1,5 cm TEL. WÄRMEISOLIERUNG
 1,5 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF
 1,25 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF
- 6 ERDBER. FUSSBODEN**
 BELAG
 6 cm BEST. ESTRICH
 best. FUGE
 7 cm BEST. DAMPSCHUTZ
 7 cm BEST. SANDWASSERSCH.
 8 cm BEST. UNTERBODEN
 25 cm BEST. ROLLEBODEN
- 7 GESCHOSSDECKE (Hd. B-8)**
 BELAG
 2,2 cm NUTZSCHALLPLÄTTEN
 5,8 cm INNEWÄNDEPUTZ
 UNTERENSTRUKTION
 2,4 cm WOLLSCHÜLLUNG
 5,9 cm ROLLSCHWÄMMSTRUKTION
 4,5 cm BEST. DECKE
- 8 GESCHOSSDECKE (Hd. A-A)**
 BELAG
 2,2 cm NUTZSCHALLPLÄTTEN
 5,8 cm INNEWÄNDEPUTZ / UNTERENSTRUKTION
 2,4 cm WOLLSCHÜLLUNG
 25,0 cm KIESELSTRAH. UNTERENSTRUKTION
 9,0 cm BEST. DECKE
- 9 DECKE ZU DACHRAUM**
 15 cm HEBAKALITH. EPV
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 1,0 cm LUFTLEIC. Zement
 9,0 cm TEL. WÄRMEISOLIERUNG
 0,0 cm TEL. WÄRMEISOLIERUNG
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 1,5 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF
- 10 DREPELWAND**
 1,5 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF
 10,0 cm KLEBER (1,5 cm STRICH)
 6,0 cm WÄRMEISOLIERUNG
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 PVL-FOLIE
 1,5 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF
- 11 DACHSCHRÄGE**
 ZIEGELDECKUNG
 1,0 cm LÄTTUNG
 5,0 cm KONTERBLÄTTUNG
 UNTERSCHWÄNDEL
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 6,0 cm HINTERPUTZ
 6,0 cm HINTERPUTZ UNTER 12
 6,0 cm HINTERPUTZ QUERTRIFEL
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 PVL-FOLIE
 1,5 cm GEPÄKARTENPLÄTTEN GUF

Das in diesem Exposé gezeigte Grundstück ist ein Bauland mit einer Fläche von ca. 1.100 m². Die Grundstücksfläche ist durch eine Mauer von der Straße abgegrenzt. Die Grundstücksfläche ist durch eine Mauer von der Straße abgegrenzt.

- LEGENDE
- BESTAND
 - ABRUCH
 - NEUWERK

GR NEUBAU - UMBAU - SANIERUNG
ING. REINHARD GESSLBAUER
 BAULEITUNG UND BAUTRÄGER

810 0102, AUFRECHTENGASSE 44, 81010 GARTINGEN, TEL. 089 31 49 37 45, FAX 089 31 49 31 15
 BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG
 PROJEKTMANAGEMENT - GENERALUNTERNEHMER
 ALTHAUSANERKENNUNG

Projekt: 8291 BIRGAU Nr. 2 BRUNNEN
 GENERALANERKENNUNG VON 2. STUF. DACHRECHTSANERKENNUNG
 VON LÄNDR. VERBÄNDL. T. KONTROLLENTEN

Planmatrik: **EINREICHPLAN**
 ANSCHNITT, SCHNITT A-A, SCHNITT B-B

Bauherr: **Fa. G. BORKENSTEN & SOHN, AG**
 8292 Neudorf Nr. 2A

Gepl.	BECKER	Architekt		Maßstab	M = 1:100
Dat.	JANUAR 1998	Plan Nr.	54113		

Gepl. genehmigt durch:
A. BORKENSTEN & SOHN
 8292 Neudorf, DTMK

Bauherr:
A. BORKENSTEN & SOHN
 Neudorfstr. 2
 8292 Neudorf, DTMK

Projektname: **GR**
 810 0102, AUFRECHTENGASSE 44, 81010 GARTINGEN, TEL. 089 31 49 37 45, FAX 089 31 49 31 15

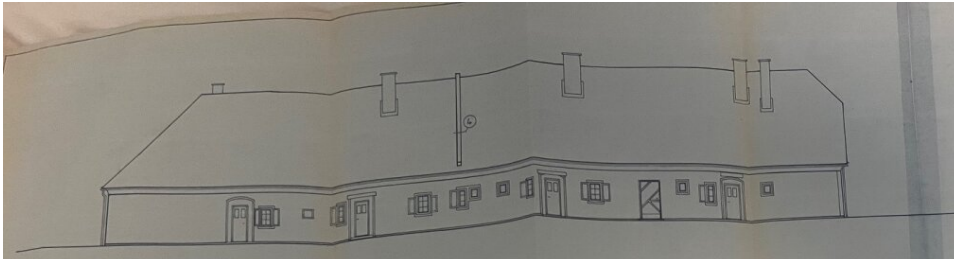
Projekt: 8291 BIRGAU Nr. 2 BRUNNEN
 GENERALANERKENNUNG VON 2. STUF. DACHRECHTSANERKENNUNG
 VON LÄNDR. VERBÄNDL. T. KONTROLLENTEN

Planmatrik: **EINREICHPLAN**
 ANSCHNITT, SCHNITT A-A, SCHNITT B-B

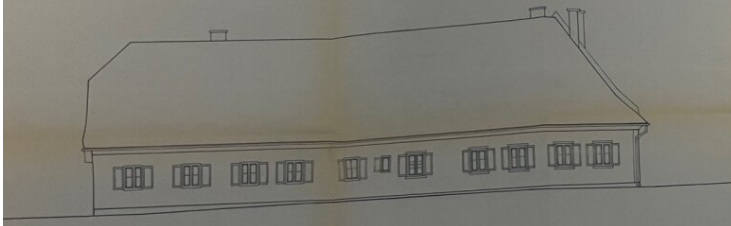
Bauherr: **Fa. G. BORKENSTEN & SOHN, AG**
 8292 Neudorf Nr. 2A

Gepl. genehmigt durch:
A. BORKENSTEN & SOHN
 8292 Neudorf, DTMK

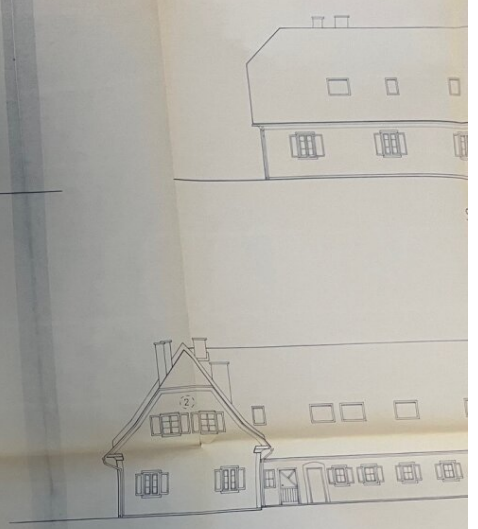
Bauherr:
A. BORKENSTEN & SOHN
 Neudorfstr. 2
 8292 Neudorf, DTMK



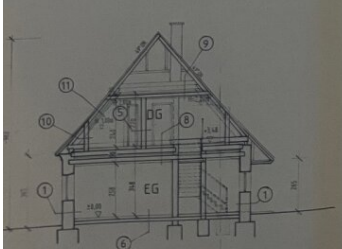
NORDEN



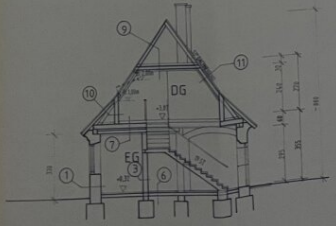
OSTEN



WESTEN



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

1 AUSSENWAND - EG:
 3,0 cm WÄRMEDAMPFPUTZ
 4,5-5,0cm ZIEGELMÄX (Bestand)
 2,0 cm INNENWANDPUTZ (Bestand)

2 AUSSENWAND - DG:
 3,0 cm WÄRMEDAMPFPUTZ
 15,0 cm best. ZIEGELMÄX
 10,0 cm MINERalfASER /
 UNTERKONSTRUKTION
 15 cm GIPS-KARTON-PLATTEN

3 STIEGENHAUSWAND:
 15 cm INNENWANDPUTZ
 25,0 cm ZIEGELMÄX
 15 cm INNENWANDPUTZ

4 BRANDMAUER:
 15 cm INNENWANDPUTZ
 25,0 cm ZIEGELMÄX
 15 cm INNENWANDPUTZ
 3,5 cm MINERalfASER /
 UNTERKONSTRUKTION
 15 cm GIPS-KARTON-PLATTEN

5 WOHNUNGS-TRENNWAND:
 1,25 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 1,25 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 7,5 cm TEL. TWP 751 cv, CW 751
 1,25 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 7,5 cm TEL. TWP 751 cv, CW 751
 1,25 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 1,25 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF

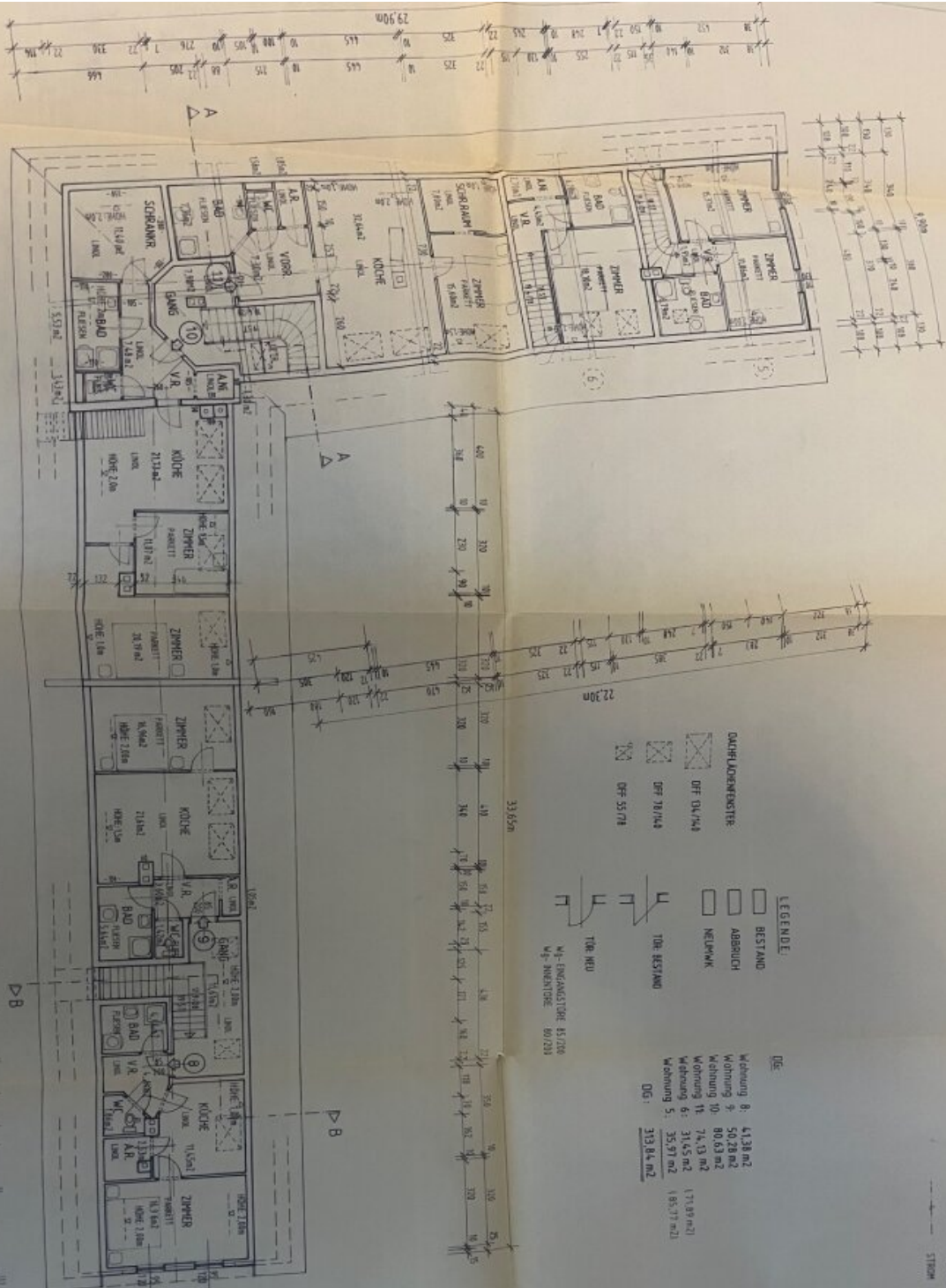
6 ERDBER. FUSSBODEN:
 BELAG
 4 cm best. ESTRICH
 - best. FOLIE
 2,5cm best. DÄMMUNG
 5 cm best. SAND/AUSGL. SCH.
 10 cm best. UNTERBETON
 25 cm best. ROLLERUNG

7 GESCHOSSDECKE (Ital B-B):
 BELAG
 2,2 cm HOLZSPANNPLATTEN
 5,0 cm MINERalfASER /
 UNTERKONSTRUKTION
 2,4 cm VOLLSCHALUNG
 5,0 cm HOLZUNTERKONSTRUKTION
 4,5,0 cm best. DECKE

8 GESCHOSSDECKE (Ital A-A):
 BODENBELAG
 1,2 cm HOLZSPANNPLATTEN
 5,0 cm MINERalfASER /
 UNTERKONSTRUKTION
 2,4 cm VOLLSCHALUNG
 25,0 cm SELBSTTRÄG. UNTERKONSTRUKTION
 50,0 cm BEST. DECKE

9 DECKE ZU DACHRAUM:
 3,5 cm HERAKLITH- EPV
 2,4 cm STREUSCHALUNG
 3,0 cm LUFT (zw. Zangeln)
 10,0 cm TEL. WSP 10
 8,0 cm TEL. WSP 8
 PAE-FOLIE
 2,4 cm STREUSCHALUNG
 1,25cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF





- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUW. K.
 - DAF. 04/14
 - DAF. 10/14
 - DAF. 05/18
- DACHLAGEKONSTRUKTIONEN:**
- DAF. 04/14
 - DAF. 10/14
 - DAF. 05/18
- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUW. K.
 - DAF. 04/14
 - DAF. 10/14
 - DAF. 05/18
- DACHLAGEKONSTRUKTIONEN:**
- DAF. 04/14
 - DAF. 10/14
 - DAF. 05/18
- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUW. K.
 - DAF. 04/14
 - DAF. 10/14
 - DAF. 05/18
- DACHLAGEKONSTRUKTIONEN:**
- DAF. 04/14
 - DAF. 10/14
 - DAF. 05/18

DG:

Wohnung 8	41,38 m ²
Wohnung 9	50,28 m ²
Wohnung 10	80,63 m ²
Wohnung 11	74,13 m ²
Wohnung 6:	31,65 m ² (17,97 m ²)
Wohnung 5:	35,97 m ² (18,37 m ²)

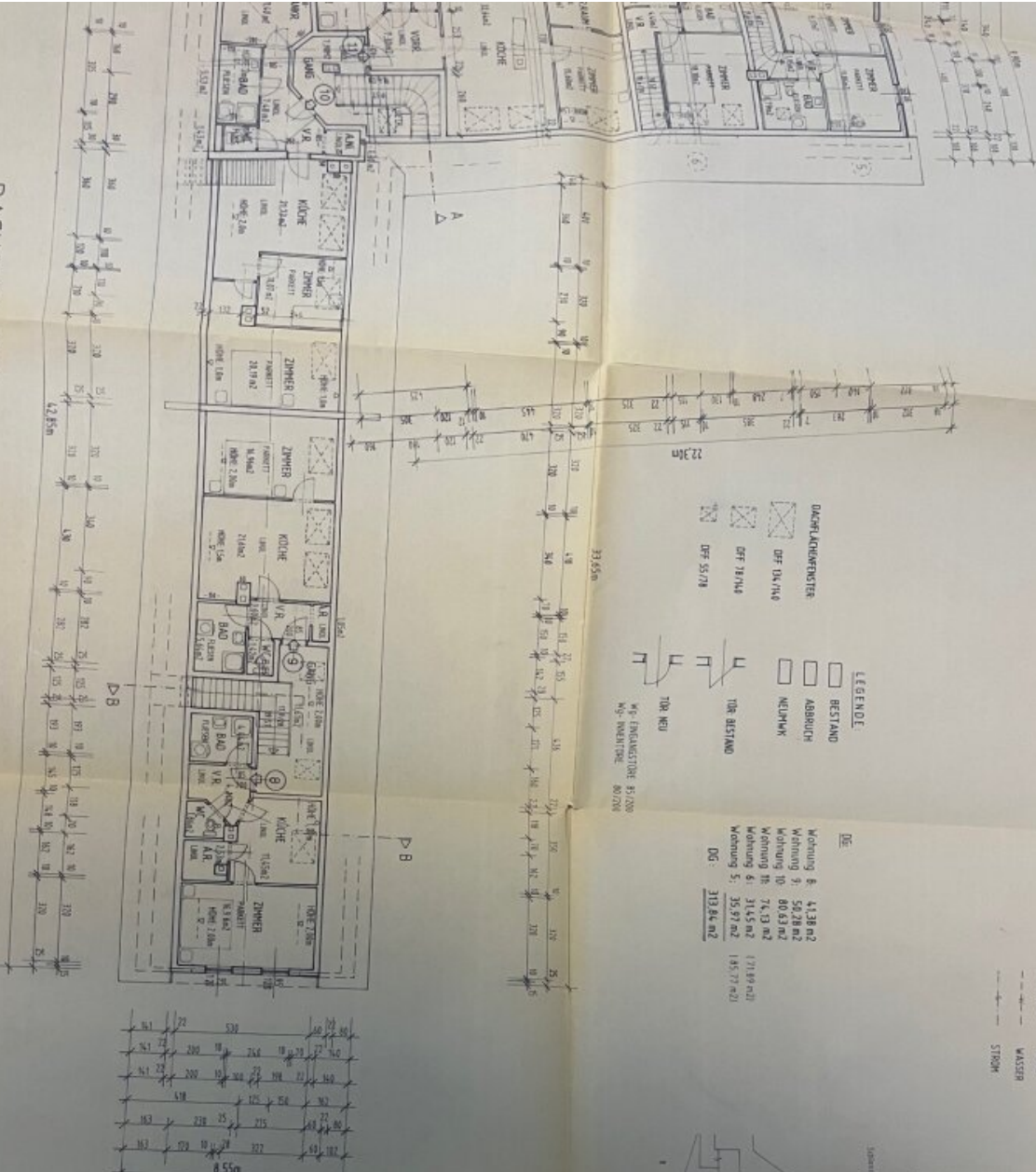
DG 1:

319,84 m ²



Datum: 08.08.2014
 Projekt: ...
 Blatt: ...

DACHGESCHOSS



- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUWERK
 - TOR BESTAND
 - TOR NEU
 - WP-ENKASTLICHE 83/200
 - WP-NEUBAUWERK 80/200

DE

Wohnung 8:	41,88 m ²
Wohnung 9:	52,28 m ²
Wohnung 10:	80,63 m ²
Wohnung 11:	74,13 m ²
Wohnung 6:	31,45 m ² (71,69 m ²)
Wohnung 5:	35,97 m ² (85,77 m ²)
DG:	318,84 m²



Das B1-Immobiliar-Projekt der Ba. B. BORKENSTEIN & SOHN AG wird auf der Grundlage der im Auftrag der Ba. B. BORKENSTEIN & SOHN AG durchgeführten geotechnischen und geologischen Untersuchungen erstellt. Die geotechnischen und geologischen Daten sind im Anhang B1-1000 des B1-Immobiliar-Projekts zu finden. Die geotechnischen und geologischen Daten sind im Anhang B1-1000 des B1-Immobiliar-Projekts zu finden.

AG
ZEWINGLATTER
BAUFAHRER

ING. REINHARD GESSLBAUER
BAUWEISER UND BAUTÄTIGER

8791 BURGAU Nr. 2 (BANDHÜTTEL)
GENERAL-BAUVERLEGER VON DER BAU-UND BAUWERKSCHAFT
VON DER VEREINIGTEN BAUWERKSCHAFT
ALTHAUSANVERLEGER

FA. G. BORKENSTEIN & SOHN AG
8792 Weindau Nr. 34

Einreichplan
ERDGESCHOSS, DACHGESCHOSS, LAGEPLAN

Bauebene: BECKER, Änderung: NADJ

Dat. 21.01.2011

Modell: M=1:100
M=1:1000

Geotechnik: G. BORKENSTEIN & SOHN
AG, 8792 Weindau Nr. 34

Bauebene: G. BORKENSTEIN & SOHN
AG, 8792 Weindau Nr. 34

Projektant: G. BORKENSTEIN & SOHN
AG, 8792 Weindau Nr. 34

Architekt: G. BORKENSTEIN & SOHN
AG, 8792 Weindau Nr. 34

Geotechnik: G. BORKENSTEIN & SOHN
AG, 8792 Weindau Nr. 34



Objektbeschreibung

Tourismus-Investment oder Zinshaus mit enormen Ausbau-Potential!

Im südoststeirischen Thermen- und Villenland, eingebettet in ein gewachsenes Ortsbild und nur wenige Minuten vom historischen Schloss Burgau entfernt, steht dieses umfassend sanierte Wohnhaus mit 13 Einheiten zum Verkauf. Die Liegenschaft kombiniert historische Substanz, moderne technische Ausstattung und eine ausgesprochen großzügige Grundstücksfläche mit markantem Erweiterungspotenzial.

Für Investorinnen und Investoren eröffnet sich hier ein attraktives Paket aus:

- stabilen Mieteinnahmen durch bestehenden Vermietungsgrad,
- sofort realisierbarem Mietsteigerungsspielraum,
- flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (klassische Vermietung, Kurzzeitvermietung, betreutes Wohnen),
- und einer außergewöhnlich großen Reservefläche für zukünftige bauliche Erweiterungen von bis zu ca. 500m².

Solche Parameter sind im regionalen Markt ausgesprochen selten anzutreffen und machen das Objekt zu einem wirtschaftlich hochinteressanten Bestandteil eines Immobilienportfolios.

Die Wohnhausanlage

Das Wohnhaus präsentiert sich in einer gepflegten L-Form, die eine attraktive Innenhofsituation mit begrünter Aufenthaltsfläche und großzügigen Parkmöglichkeiten ermöglicht. Die Bestandswohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und mit modernen Küchen und Sanitärbereichen ausgestattet.

Besondere Merkmale der Immobilie:

- solide Bauweise und gepflegter Zustand
- erneuerte Haustechnik und Einzähler-Situation (Strom, Wasser, Heizung)
- moderne Wohnungsgrößen zwischen 36 m² und 74 m²
- zeitgemäße Ausstattung inklusive Glasfaser
- großzügiger Garten und ruhiger Innenhof

- zwei zusammenhängende Grundstücke mit klassischer Kombination aus Wohnbaufläche und eigenem Parkplatzareal

Die Liegenschaft vermittelt einen homogenen, gepflegten Gesamteindruck, wodurch sich die Vermietbarkeit unkompliziert gestaltet.

Die Details:

Wohneinheiten: 13

Wohnungsgrößen: 36,31 m² – 74,42 m²

Gesamtnutzfläche: 733,91 m²

Heizung: Ölzentralheizung, Tank unterirdisch im Garten, Heizraum im Gebäude

Internet Glasfaser-Anschluss (A1 Telekom)

Fernsehen Kabel- oder SAT-Empfang

Gartennutzung: gemeinschaftlich möglich

Parkplätze:

10 Stellplätze im Hof

zusätzliche 30 Stellplätze am angrenzenden Grundstück (GSt. 4/1)

Grundstücksdaten:

Hauptgrundstück inkl. Garten: 3.396 m²

Zusätzliche Parkplatzfläche: 1.129 m²

Gesamtgrundstücksgröße: 4.525 m²

Zubaupotenzial: rund 500 m² zusätzliche Nutzfläche möglich

? denkbare Erweiterung auf gesamt ca. 1.233,91 m² Nutzfläche

Durch das Nebengrundstück ergibt sich ein großer Spielraum für zukünftige bauliche Maßnahmen – sei es eine Aufstockung, ein Nebengebäude oder eine Ergänzung eines betreuten Wohnkonzepts.

Die Nachfrage nach saniertem Wohnraum im Ort ist konstant hoch. Das Objekt weist gegenwärtig drei leerstehende Wohnungen auf, die sofort weitervermietet werden können. Die restlichen Einheiten sind überwiegend befristet vermietet – ein Vorteil für künftige Mietzinsanpassungen.

Die detaillierte Zinsliste wird auf Anfrage zugesendet.

Jährliches Mietsteigerungspotenzial: vorhanden, da Richtwert noch nicht ausgeschöpft

Zusätzliche Wertschöpfung: durch ca. 500 m² mögliche Erweiterungsfläche

Die Kombination aus sofortigen Cashflows, realistischem Optimierungspotenzial sowie baulicher Reservefläche bietet außergewöhnlich gute Perspektiven für Wertsteigerung.

Das Zinshaus stellt ein vielseitiges, langfristig attraktives Investitionsobjekt dar. Die solide Bestandsstruktur, die stabile Mieternachfrage, der gepflegte Zustand der Wohnungen und das große Erweiterungspotenzial machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im regionalen Markt.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl für klassische Buy and Hold - Strategien als auch für Investoren, die aktiv entwickeln und den Wert des Objekts schrittweise steigern möchten.

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 <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap