

**Neu errichtetes Zinshaus in Bestlage – nachhaltig
vermietet und professionell verwaltet**



Objektnummer: 5550

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3313 Wallsee
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	489,00 m ²
Nutzfläche:	676,00 m ²
Verkaufsfläche:	119,00 m ²
Terrassen:	6
Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.624,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

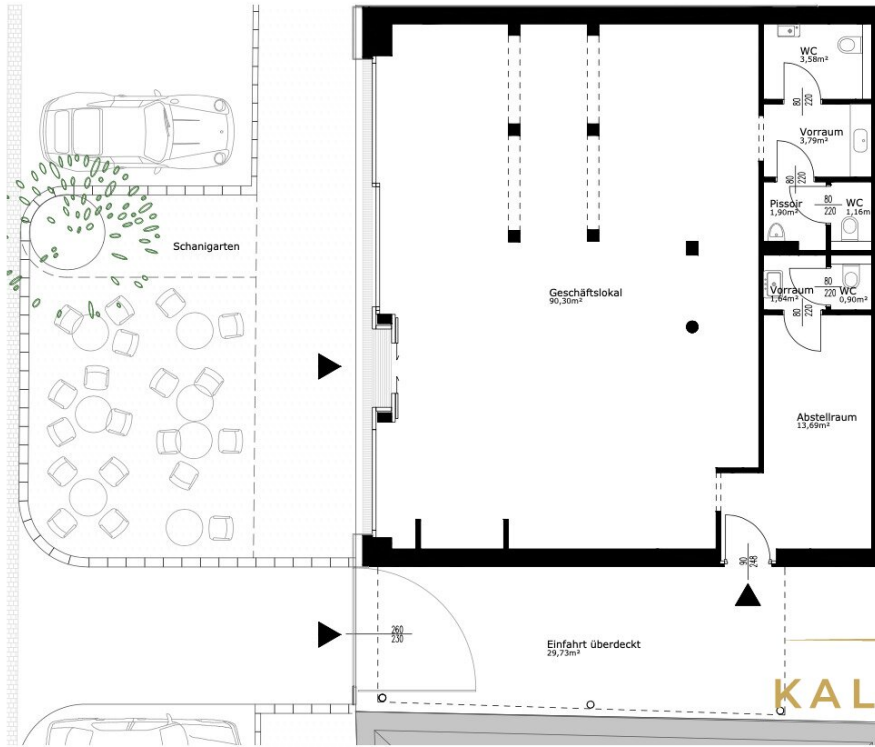


MSc Paul Elsbacher

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 0043 664 5677298
H 0043 664 5677298





TOP1 Geschäftslokal

Erdgeschoss	
Abstellraum	13,69 m ²
Geschäftslokal	90,3 m ²
Pissoir	1,9 m ²
Vorraum	5,43 m ²
WC	5,64 m ²
Gesamt	116,96 m²

KALTENLEGER

Vorbehaltlich geringer Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Ausführung erfolgt laut Plan und Ausstattungsbekanntblatt. Statische Maßstäbe sind maßstabsgemäß. Maßstab: 1:100. 3% und möglich.





TOP2

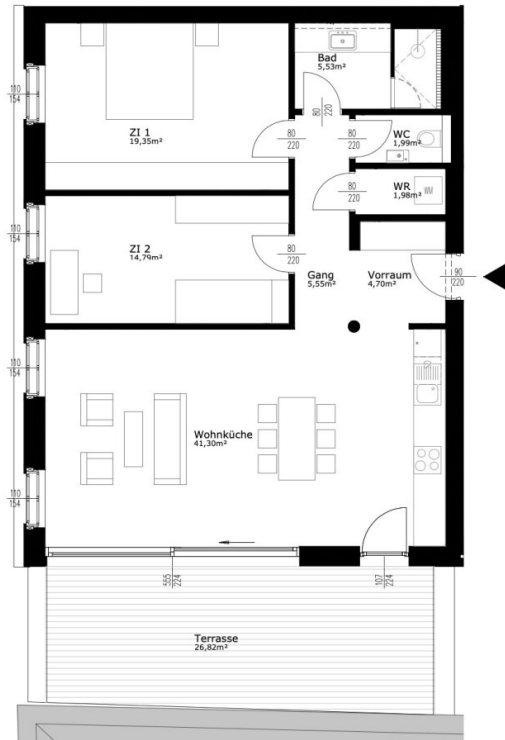
Erdgeschoss

Abstellraum(AR)	3,95 m ²
Bad	7,34 m ²
Schrankraum(SR)	7,32 m ²
Vorraum	11,64 m ²
WC	2,75 m ²
Wohnküche	43,89 m ²
Zimmer 1	11,96 m ²
Zimmer 2	16,38 m ²
Gesamt	105,23 m²
Garten	24,59 m ²
Terrasse	19,28 m ²
Einlagerungsraum(ER)	8,74 m ²

Vorbehaltlich möglicher Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sinnliche Maße sind Raummaße. Maßabweichungen bis 3% sind möglich.

KALTENLEGER



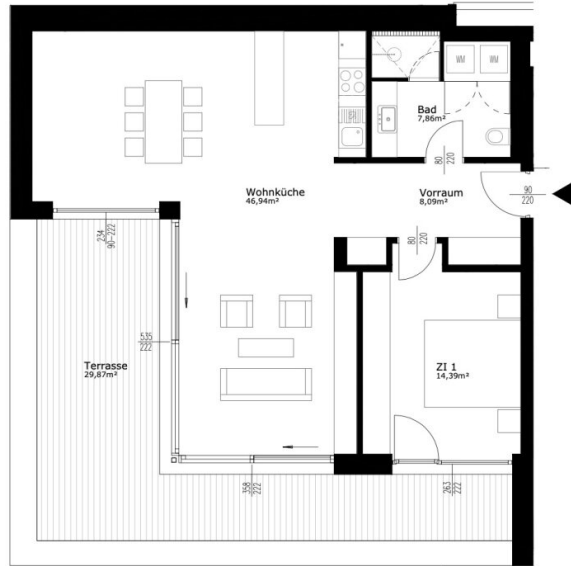


TOP3

1. Obergeschoss

Bad	5,53 m ²
Gang	5,55 m ²
Vorraum	4,7 m ²
WC	1,99 m ²
Wohnküche	41,3 m ²
Zimmer 1	19,35 m ²
Zimmer 2	14,79 m ²
Waschraum(WR)	1,98 m ²
Gesamt	95,19 m²
Terrasse	26,82 m ²
Einlagerungsraum(ER)	7,24 m ²






TOP5

2. Obergeschoss

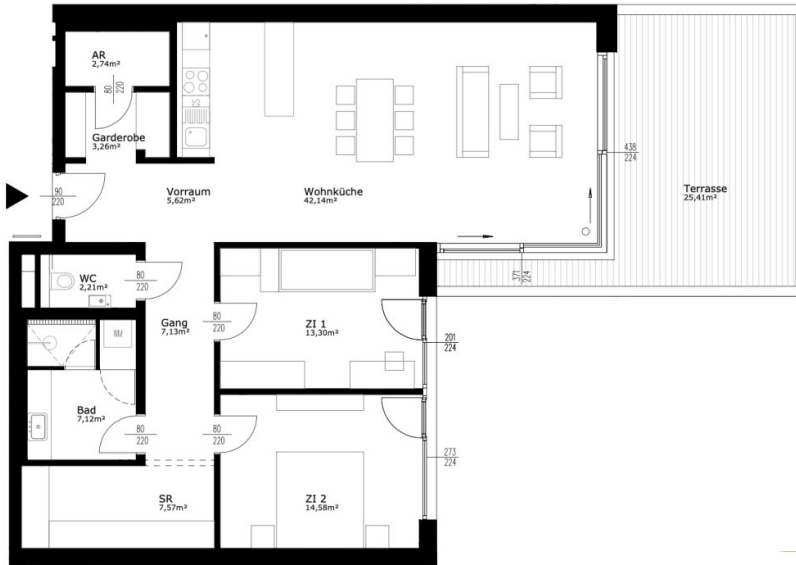
Bad	7,86 m ²
Vorraum	8,09 m ²
Wohnküche	46,94 m ²
Zimmer 1	14,39 m ²
Gesamt	77,28 m²
Terrasse	29,87 m ²
Einlagerungsraum(ER)	4,41 m ²



 Möblich, gelingen Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsberechnung. Grundsätzliche Grundraumabmessungen bis 3% sind möglich.

KALTE NEGGER

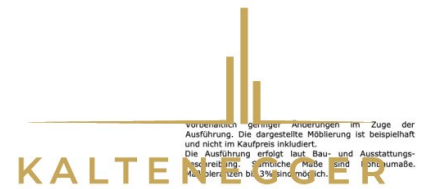




TOP6

2. Obergeschoss

Abstellraum(AR)	2,74 m ²
Bad	7,12 m ²
Gang	7,13 m ²
Garderobe	3,26 m ²
Schrankraum(SR)	7,57 m ²
Vorraum	5,62 m ²
WC	2,21 m ²
Wohnküche	42,14 m ²
Zimmer 1	13,35 m ²
Zimmer 2	14,58 m ²
Gesamt	105,67 m²
Terrasse	25,41 m ²
Einlagerungsraum(ER)	7,55 m ²



KALTENLEGER



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **exklusives Wohn- und Geschäftshaus in erstklassiger Zentrumslage direkt am historischen Hauptplatz von Wallsee.**

Die Liegenschaft umfasst ein modernes, architektonisch hochwertig geplantes Zinshaus mit insgesamt **11 bewerteten Einheiten**, bestehend aus:

- **5 hochwertigen Wohneinheiten**
- **1 Geschäftsfläche im Erdgeschoss**
- **5 Kfz-Stellplätze**

Das Objekt befindet sich auf einem **Grundstück mit ca. 746 m²** und verfügt laut Gutachten über eine gesamte **Nutzfläche von 676,57 m²**.

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

- **Wohnungen:** 489,74 m²
- **Terrassen:** 144,72 m²
- **Garten:** 24,59 m²
- **Einlagerungsräume:** 32,20 m²
- **Geschäftslokal:** 119,12 m²
- **Kfz-Stellplätze:** 67,71 m²

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Nutzungsstruktur, die eine attraktive

Kombination aus **Wohnen, Gewerbe und stabiler Ertragsmöglichkeit** bietet.

Die Wohneinheiten erstrecken sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss und verfügen – je nach Einheit – über **großzügige Terrassen, Eigengärten sowie Einlagerungsräume**. Mehrere Wohnungen bieten attraktive Außenflächen mit hoher Wohnqualität, was die Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität zusätzlich unterstützt.

Das im Erdgeschoss situierte Geschäftslokal bietet eine Nutzfläche von rund **119 m²** und profitiert von der hervorragenden Sichtbarkeit sowie der repräsentativen Lage direkt am Marktplatz.

Baulich wurde das Objekt als **zweigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss** konzipiert. Laut Baubeschreibung ist eine moderne, massive Bauweise vorgesehen, ergänzt durch **Luft-Luft-Wärmepumpen je Wohneinheit**, zeitgemäße technische Ausstattung sowie eine hochwertige architektonische Ausführung.

Der angesetzte Kaufpreis von **EUR 4.450.000** unterstreicht den Premiumcharakter dieser seltenen Investmentmöglichkeit in historischer Zentrumslage und ergibt ein attraktives Potenzial als **langfristige Anlageimmobilie mit gemischter Nutzung**.

Die Kombination aus

- zentraler Lage,
- historischem Umfeld,
- Wohn- und Gewerbeeinheiten
- sowie Stellplätzen

macht das Objekt insbesondere für **Investoren, Family Offices und Bestandshalter** interessant.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.