# 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 m² |
| **Nutzfläche:** | 676,00 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 119,00 m² |
| **Terrassen:** | 6 |
| **Kaufpreis:** | 2.190.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.239,64 € |

**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 +43 664 5677298


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

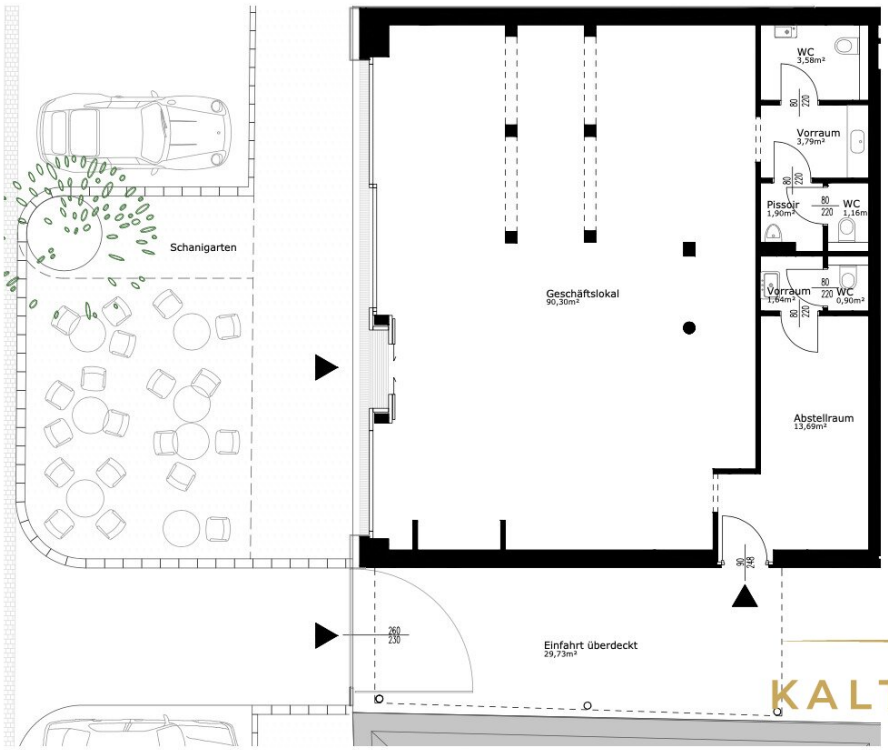

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER




KALTENEGGER






## TOP1 Geschäftslokal

Erdgeschoss

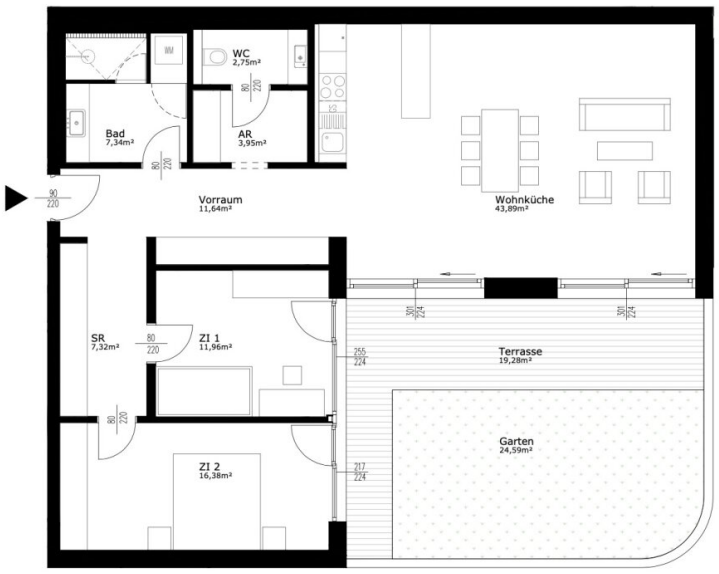
| | |
|---|---|
| Abstellraum | 13,69 m² |
| Geschäftslokal | 90,3 m² |
| Pissoir | 1,9 m² |
| Vorraum | 5,43 m² |
| WC | 5,64 m² |
| Gesamt | 116,96 m² |

Vorbehaltlich geringer Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert.

Die Ausführung erfolgt gut [illegible] und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis 3% sind möglich.

KALTENEGGER





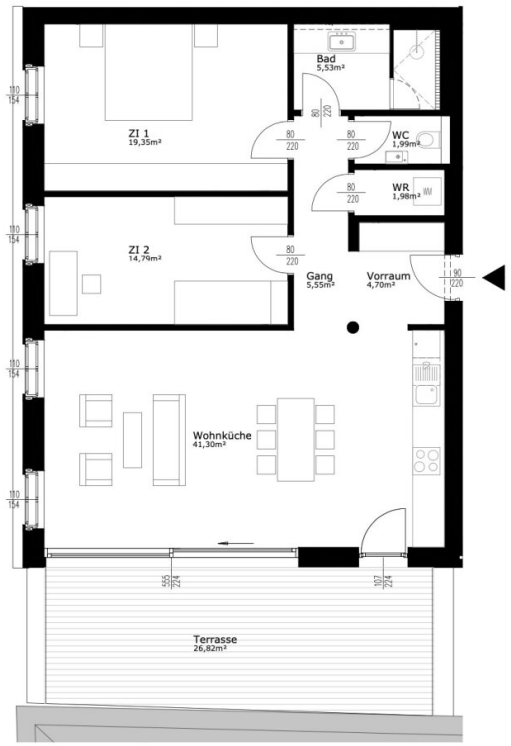

## TOP2

Erdgeschoss

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

KALTENEGGER

Vorbehalt ch geringer Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert.
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis 3% sind möglich.






## TOP3

1. Obergeschoss

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

KALTENEGGER

Vorbehaltlich kleiner Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert.
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Natürliche Toleranzen bis 3% sind möglich.






## TOP4

1. Obergeschoss

| | |
|---|---|
| Abstellnische(AN) | 3,75 m² |
| Bad | 7,63 m² |
| Schrankraum(SR) | 6,8 m² |
| Vorraum | 11,93 m² |
| WC | 2,61 m² |
| Wohnküche | 44,06 m² |
| Zimmer 1 | 12,8 m² |
| Zimmer 2 | 16,67 m² |
| Gesamt | 106,25 m² |
| Terrasse | 43,34 m² |
| Einlagerungsraum(ER) | 4,26 m² |

KALTENEGGER

Vorbehaltlich allfälliger Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert.
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße und Raumaße. Installationen bis 3% sind möglich.






**TOP5**

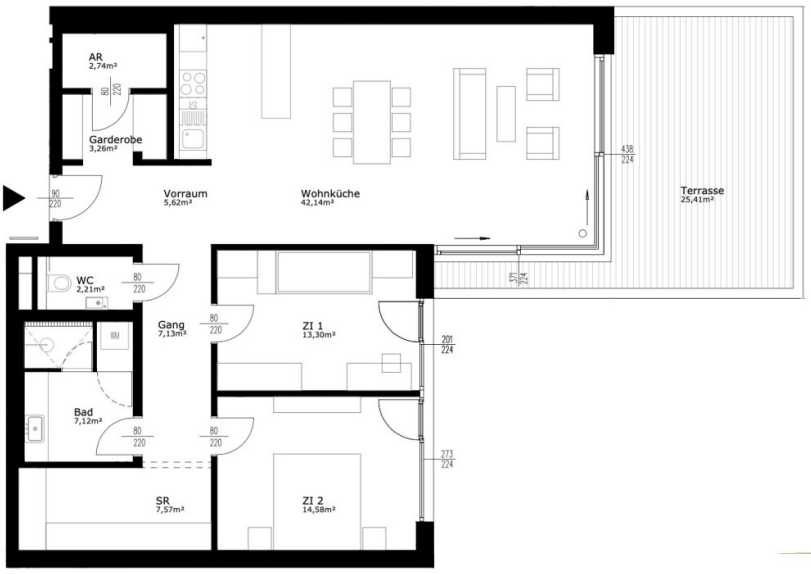
2. Obergeschoss

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

Vorbehaltlich allfälliger Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert.
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis 3% sind möglich.

KALTENEGGER






## TOP6

2. Obergeschoss

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

KALTENEGGER

Vorbehaltlich geringer Änderungen im Zuge der Ausführung. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis inkludiert.
Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Abweichungen bis 3% sind möglich.

# 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.