

Mödling: Anlageobjekt mit über 6,1% Jahres-Reinertrag



Objektnummer: 2533/6857

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1912
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	454,08 m ²
Gesamtfläche:	556,40 m ²
Garten:	214,00 m ²
Keller:	64,34 m ²
Heizwärmebedarf:	G 262,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Goldschwend

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

H +43 664 123 09 90













Objektbeschreibung

Es handelt sich bei diesem Objekt um ein ungefähr im Jahre 1912 in Ziegel-Massivbauweise errichtetes teilunterkellertes Mehrfamilienhaus, bestehend aus 5 Wohneinheiten, je zwei im Erdgeschoß und zwei im Obergeschoß, ergänzt von einer Einheit im Dachgeschoß. Das Gebäude ist über einen zentralen Vordereingang erschlossen, von dem man über einen Gang zum im hinteren Teil des Hauses liegenden Stiegenaufgang gelangt. Straßenseitig liegt ein schmaler Vorgarten vor dem Objekt, auf der Rückseite der Liegenschaft befindet sich ein größerer Garten, welchen man über einen Hinterausgang im Stiegenhaus ebenso erreicht wie aus einer der Erdgeschoßwohnungen.

Das Objekt wird mit den Top 1, Top 2, Top 3 und Top 4 zuzüglich Gartenflächen vermietet. In einer separaten Vereinbarung wird auch Top 5 vermietet, welches im DG liegt und derzeit als Lager dient. Durch Adaptierung des Dachgeschoßes entsprechend beiliegender Pläne könnten zwei weitere Wohnungen, Top 5 (neu) und 6 (neu), geschaffen werden, ebenso ist ein Ausbau bzw. eine Aufwertung des Hofgebäudes denkbar. Es handelt sich um eine möblierte Vermietung zur Unterbringung von Arbeitern, in Summe werden 27 Betten inkl. Reinigung und Bettbezügen vermietet. Das Objekt wurde schon vor etlichen Jahren teilsaniert und für die aktuelle Nutzung neu konfiguriert, im Zuge eines Eigentümerwechsels im Jahr 2022 wurde das Objekt erneut modernisiert, Küchen und Bäder größtenteils neu ausgestattet, und die Schlafräume zeitgemäß möbliert.

Der Jahresreinertrag des Objekts beträgt laut einem vorliegenden Sachverständigengutachten nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und unter Einbeziehung des Leerstellungsrisikos stolze EUR 85.242,-.

Fordern Sie noch heute unser Detailexposé an, welches die genaue Adresse, alle Pläne, noch mehr Bilder sowie weitere Angaben zu Ertrag und Wertermittlung enthält. Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen (Firmen-)Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten identifizieren können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap