

**Gepflegtes, kleines Zinshaus in der Nähe des Schloßes mit  
charmantem Gewölbekeller und schönen Terrassen!**



**Objektnummer: 311095**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wertheimergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	550,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	3
Keller:	180,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 203,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,22
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike List**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden



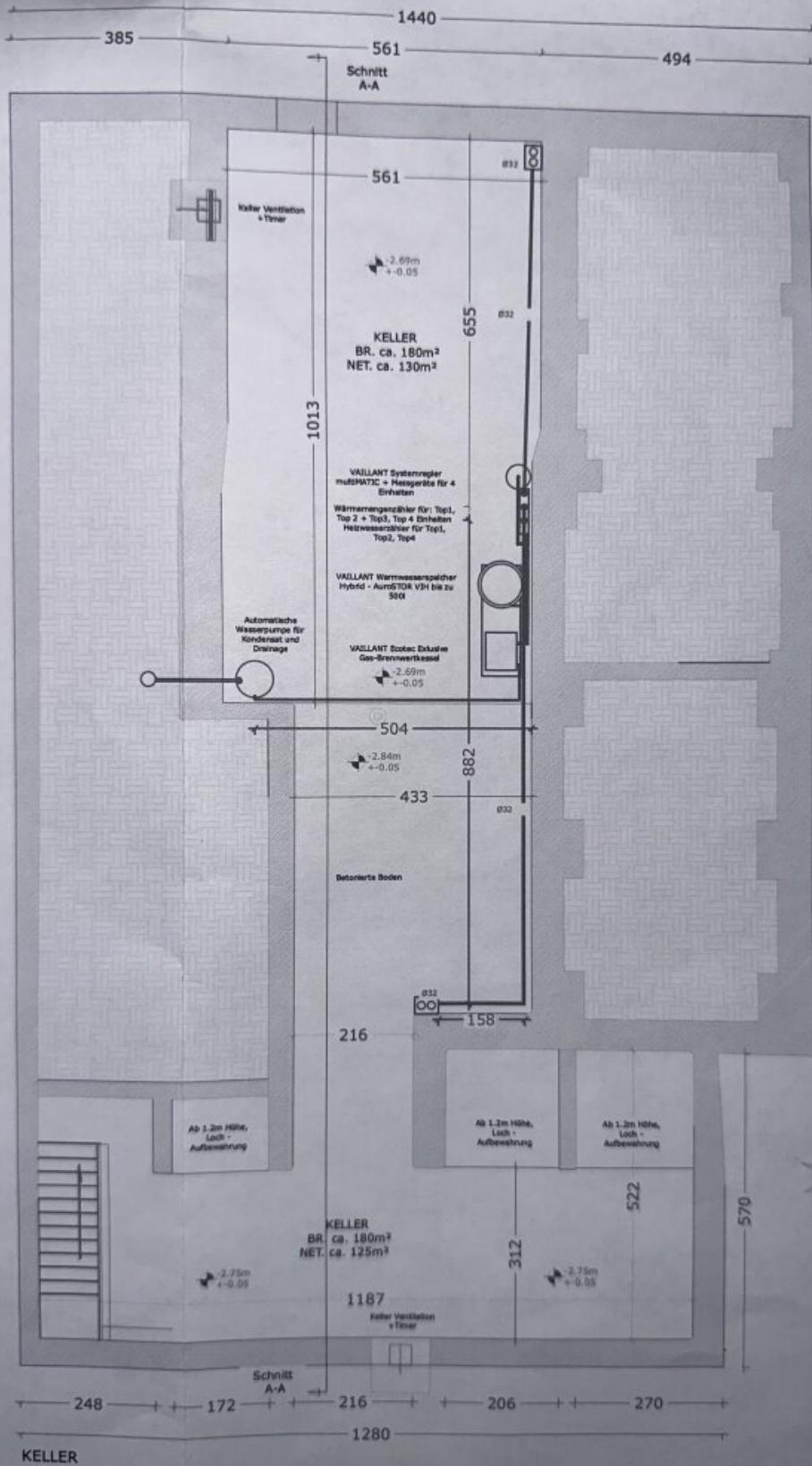












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **sehr gepflegtes, erst kürzlich saniertes Zinshaus** in guter Lage von Eisenstadt.

Die Liegenschaft überzeugt durch stabile Mieteinnahmen, eine durchdachte Aufteilung sowie zusätzliches Ausbaupotenzial.

**Eine umfassende Renovierung erfolgte im Jahr 2020**, wodurch sich das Objekt in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über eine Wohnfläche von **300,33 m<sup>2</sup>** (**Wohnungen top:1-4**), (**Wohnung teilsaniert**) **top 5: 33,51m<sup>2</sup>** und **180m<sup>2</sup> Kellerfläche** .

Aufteilung wie folgt:

- **Top 1:** 74,64 m<sup>2</sup> (Wohnung – befristet vermietet)
- **Top 2:** 61,97 m<sup>2</sup> (Ordination/Kanzlei/Yoga/Studio/Büroeinheit – unvermietet - bewusster Leerstand wg. des Verkaufsprozesses, mehrere Interessenten vorhanden)
- **Top 3:** 115,94 m<sup>2</sup> mit 2 Terrassen (Wohnung – befristet vermietet)
- **Top 4:** 47,78 m<sup>2</sup> mit Terrasse (Wohnung – unvermietet - bewusster Leerstand wg.,. des Verkaufsprozesses, mehrere Interessenten vorhanden) und Stauraum am Dachboden
- **Top 5:** 33,51 m<sup>2</sup> (Wohnung - noch nicht fertig saniert - war nie vermietet, wurde bis dato als -unvermietete - Abstellfläche verwendet)
- **Keller:** Der alte Gewölbekeller könnte als Weinlager vermietet werden (war bis dato nicht vermietet, wurde bis dato als unvermietete Abstellfläche verwendet)

**Top 5** wird derzeit als Abstellraum genutzt, bietet jedoch ausgezeichnetes Potenzial für einen **Ausbau zu einer weiteren Wohneinheit**. Nach Adaptierung kann diese Einheit zusätzlich vermietet werden und die Rendite nachhaltig steigern.

Auch der schöne, alte Gewölbekeller ist derzeit nicht vermietet. Auch hier besteht noch Potential die Mieterträge zu erhöhen.

Die beiden unvermieteten Wohneinheiten sind - laut Auskunft der Eigentümerin - sehr leicht zu vermieten.

Es gibt immer zahlreiche Interessenten für die Wohnungen. Aus Rücksicht einer mögliche Eigennutzung eines potentiellen Käufers wurden nun das Geschäftslokal und die beiden Wohneinheiten nicht neu vermietet.

Gerne können aber noch die Vermietungen vorgenommen werden vor Verkauf/Übergabe, sollte Vollvermietung gewünscht sein.

Zinserträge aus dem vergangenen Jahr (bei angenommener Vollvermietung): 34.385,-/per Anno/netto.

Die vergleichsweise geringen Betriebskosten von ca. € 300,-/Monat machen eine gute Rendite möglich, derzeit: BAR 3,45%.

### **Die Objektbilder sind nicht KI-Bearbeitet!**

Bilder zu den Wohnungen werden nicht veröffentlicht, um die Privatsphäre der derzeitigen Mietern zu respektieren,

sind aber einsehbar.

Selbstverständlich gibt es umfassendes Fotomaterial und den gesamten Bauakt, der am Bauamt Eisenstadt ausgehoben wurde.

Lage:

Dieses Zinshaus in der Wertheimergasse in Eisenstadt besticht durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Schloß Esterhazy. In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheke und Krankenhaus, ebenso Schulen, Kindergarten und Universität.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei sowie Bank, Geldautomat, Post und Polizei sind bequem erreichbar, ebenso wie die schöne Fußgängerzone. Öffentliche Verkehrsmittel mit Busanbindung runden das attraktive Umfeld ab.

**Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!**

**Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team**

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 <250m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap