

## **Anlageobjekt mit zwei Wohneinheiten und Entwicklungspotenzial**



TITELBILD

**Objektnummer: 3040/2211**

**Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4633 Kematen am Innbach
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Juliane Kerschberger, BA**

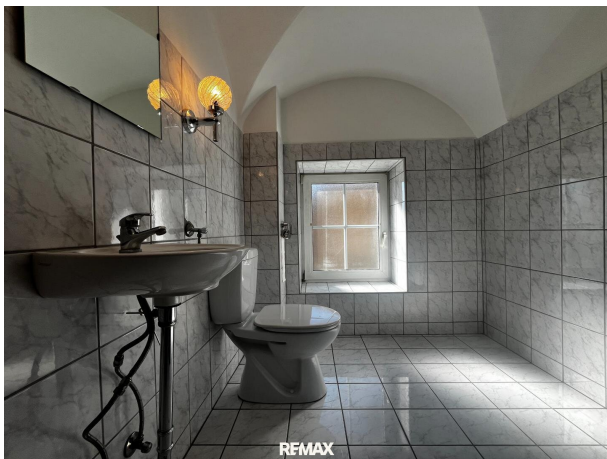
FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit  
Tolleterau 172/2  
4710 St. Georgen bei Grieskirchen

T +43 650 44 59 343  
H +43 650 44 59 343

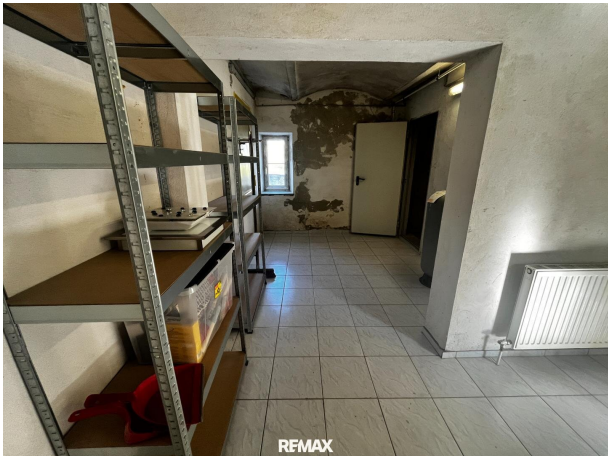
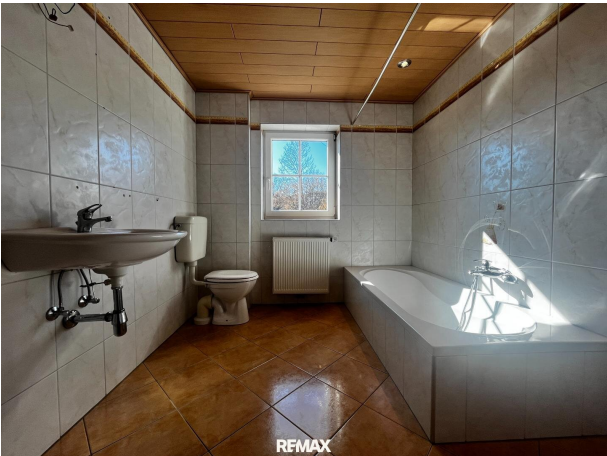
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

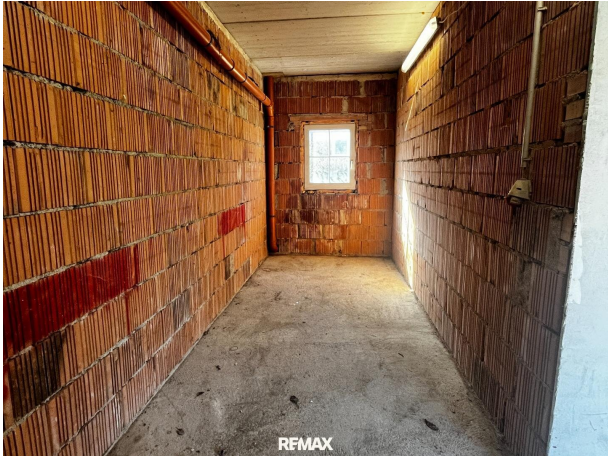


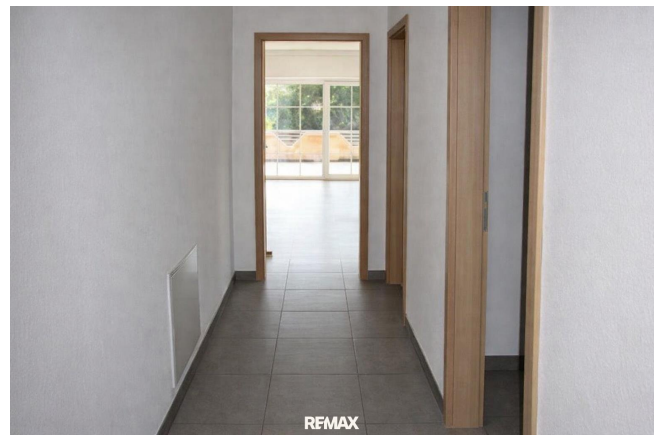
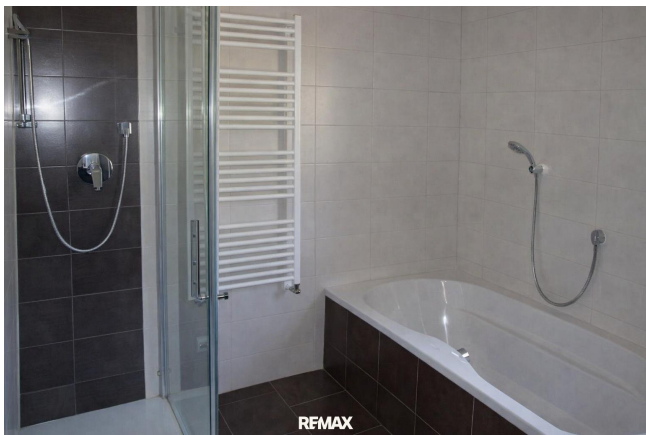


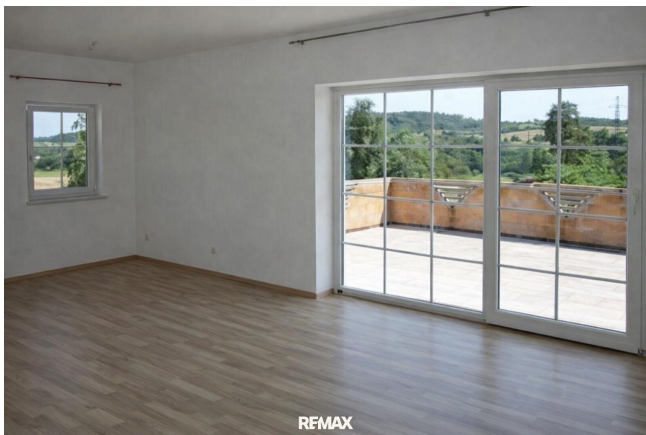
















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Anlageobjekt mit zwei Wohneinheiten und Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Mehrgenerationenhaus mit separater Einliegerwohnung in Kematen am Innbach. Die Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Das Objekt verfügt über rund 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.065 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert. Zu den Investitionen zählen unter anderem die Dachsanierung, die Fassadendämmung, die Erneuerung von Terrasse und Balkon, der Einbau einer Pelletheizung sowie der Ausbau der Garagen und Außenflächen.

Die separate Einliegerwohnung ist derzeit vermietet und der bestehende Mietvertrag läuft noch bis Ende des Jahres. Dadurch profitieren Anleger bereits ab dem Erwerb von laufenden Einnahmen und zusätzlicher Planungssicherheit. Die Hauptwohneinheit steht aktuell leer und bietet somit sofortiges Potenzial zur Neuvermietung oder alternativen Nutzungsmöglichkeiten.

Bei einer Vermietung des Haupthauses für ca. 1.200 € monatlich ergibt sich gemeinsam mit der bestehenden Vermietung der Einliegerwohnung eine jährliche Nettomiete von rund 22.476 €. Die laufenden Betriebskosten für Heizung und Gemeindeabgaben betragen derzeit ca. 350 € pro Monat.

Auf Basis des Kaufpreises von EUR 599.000,- ergibt sich eine attraktive Bruttomietrendite von ca. 3,75 % sowie eine Nettorendite von rund 3,05 % vor Finanzierung und Steuern.

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre flexible Nutzbarkeit, die solide Bausubstanz, das große Grundstück sowie das langfristige Wertsteigerungspotenzial. Durch die getrennten Wohneinheiten eignet sich das Objekt sowohl für klassische Vermietung als auch für kombinierte Wohn- und Investmentkonzepte.

Gerne können Sie online, telefonisch oder per Mail einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap