

Anlegerhit: 5% Rendite in Klosterneuburg



Objektnummer: 2143/107

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.260,00 m ²
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.746,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 133 36 55

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

Objektbeschreibung

Das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in attraktiver Lage in der Altstadt von Klosterneuburg und überzeugt durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit sowie seinen historischen Charakter. Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und bietet somit ein besonderes architektonisches Flair mit langfristigem Wertpotential.

Die Gesamtfläche von ca. 1.260 m² verteilt sich auf zwei miteinander verbundene Gebäude, die sich um einen charmanten Innenhof gruppieren. Diese Struktur ermöglicht eine klare Trennung der Nutzungseinheiten sowie eine angenehme, geschützte Atmosphäre im Innenbereich.

Das Objekt umfasst derzeit drei Geschäftslokale im Erdgeschoss sowie 14 Wohneinheiten, wodurch bereits eine stabile Ertragsbasis gegeben ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Lagerräume, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten oder Erweiterungspotenzial bieten. Die Liegenschaft ist zu 100% vermietet.

Ein besonderes Highlight stellt der Rohdachboden dar, der erhebliches Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum eröffnet (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gasheizung.

Eine Garage ist ebenfalls Teil des Objekts und stellt insbesondere in innerstädtischer Lage einen wertvollen Zusatz dar.

Weitere detaillierte Informationen, wie Planunterlagen, Zinslisten sowie ergänzende Objektunterlagen, stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap