

## Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial



**Objektnummer: 7882/12550**

**Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Nutzfläche:</b>	355,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Monika KIRCHMAYER**

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11 / EG  
2460 Bruck an der Leitha

T +43 2162 64764  
H +43 699 121 121 02

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



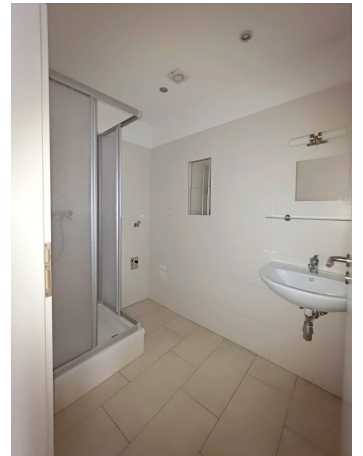












# Objektbeschreibung

## Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial im Zentrum

Zum Verkauf steht ein Zinshaus in zentraler Lage mit 5 bestehenden Wohnungen und einem Geschäftslokal. Das gesamte Objekt ist derzeit bestandsfrei und kann deshalb sofort neuvermietet oder umgebaut werden. Als Erweiterung des Anlageobjektes gibt es bereits baubehördliche bewilligte Ausbaupläne für 3 weitere Wohneinheiten im Innenhof. Die Liegenschaft eignet sich deshalb ideal für Anleger und Bauträger.

Die Kombination aus Bestandsobjekt mit geringem Renovierungsbedarf, voll sanierten Einheiten (zwischen 2013 und 2020) und bereits bewilligtem Entwicklungspotenzial bietet vielfältige Verwertungsmöglichkeiten.

### Eckdaten zum derzeitiger Bestand:

#### Geschäftslokal: 108m<sup>2</sup>

- 70m<sup>2</sup> straßenseitiger Verkaufsraum + 38m<sup>2</sup> Lagerflächen und Sanitärgruppe
- Fußbodenheizung, Steinboden

#### 5 Wohnungen: 31-59m<sup>2</sup>, teilweise mit Balkon

- großteils 2020 saniert und mit Küchen ausgestattet
- Klassischer Altbau-Charme mit Gewölbedecken
- Gastherme oder Fernwärmeanschluss
- alle Wohnungen derzeit bestandsfrei

## **Entwicklungspotenzial:**

### **Bewilligter Neubau von 3 weiteren Mietobjekten**

Das größte Potenzial liegt im Innenhof. Mit den **bereits baubehördlich bewilligten Einreichplänen** für die Neuerrichtung von 3 Wohnungen im Innenhof kann ohne bürokratische Verzögerungen neuer, hochwertiger Wohnraum mit Eigengarten geschaffen werden. Bestehende Nebengebäude müssten vor Realisierung des Neubaus abgebrochen werden. Die Neubauwohnungen lassen sich als modernes Hof-Ensemble realisieren:

- 2 Wohnungen mit 61-63m<sup>2</sup>
- 1 Wohnung mit 123m<sup>2</sup> - Einfamilienhaus-Charakter auf 3 Ebenen samt 2 Terrassen und 50m<sup>2</sup> Gartenfläche

Die bestehenden Mietobjekte sind derzeit alle bestandsfrei! Dadurch können Sanierungs-, Adaptierungs- und Umbaumaßnahmen ohne mietrechtliche Einschränkungen bzw. ohne Abstimmung mit bestehenden Mietverhältnissen umgesetzt werden. Dies bietet insbesondere für Bauträger, Projektentwickler und Anleger eine flexible Ausgangslage zur Neuvermietung, Umstrukturierung und Entwicklung des Gesamtobjekts.

### **Investment-Highlights:**

- Zentrale Lage
- 355m<sup>2</sup> sofort nutzbarer Bestand
- 248m<sup>2</sup> bewilligte Ausbaureserve
- Attraktives Wertsteigerungspotenzial
- Ideal für Anleger & Bauträger
- Möglichkeit zur Parifizierung und Einzelverwertung

Weitere Unterlagen, Einreichpläne und Informationen gerne auf Anfrage.

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 <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap