

# ENTWICKLUNGSPOTENZIAL | Seltenes Renditeobjekt in Melk, 12 Einheiten, Bestandsfreimachung gestartet



**Objektnummer: 6205/196**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	546,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	817,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 212,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,27
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	832,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

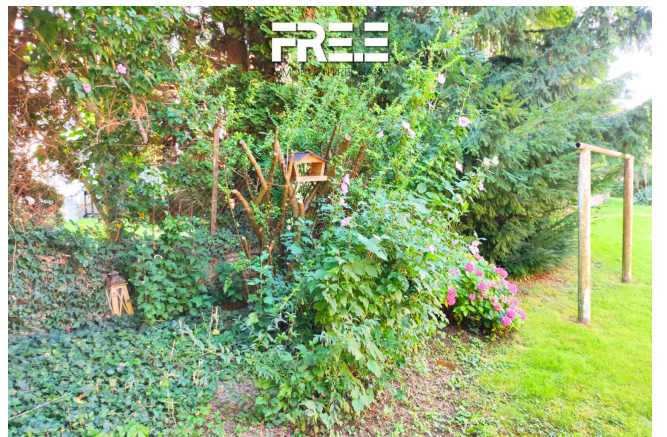


**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk

H +43 664 225 225 2





## Objektbeschreibung

### **SELTENE ENTWICKLUNGS- UND WERTSTEIGERUNGSCHANCE IN MELK**

#### **Zinshaus mit 1.335 m<sup>2</sup> Grundstück, Entwicklungspotenzial und möglicher Bestandsfreimachung**

In attraktiver, erhöhter Lage mit Blick auf Stadt und Stift von Melk gelangt eine Wohnhausanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten auf einem rund 1.335 m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Verkauf.

#### **Für Investoren bietet dieses Objekt gleich mehrere Werthebel:**

- ? Großzügiges Grundstück im Bauland-Wohngebiet
- ? Bebauungsdichte 50
- ? Bauklasse II
- ? Teilweise bereits leerstehender Bestand, je nach Kaufpreis kann freigemachter Bestand übergeben werden
- ? Entwicklungspotenzial durch teilweise unausgebautem Dachgeschoss
- ? Möglichkeit zur Neustrukturierung der Wohnungsgrößen
- ? Langfristige Wertsteigerung durch Sanierung und Optimierung

Die Wohnhausanlage wurde etwa 1951 errichtet und umfasst derzeit rund 546 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Stiegehäusern und drei Ebenen.

Aktuell sind 7 von 12 Wohneinheiten vermietet, teilweise werden Einheiten kurzzeitvermietet

vergeben. Eine Verlegung der Bestandsmieter in andere Objekte der Eigentümergesellschaft ist grundsätzlich vorgesehen, wodurch – abhängig von Kaufpreis und Vereinbarung – eine weitgehende oder vollständige Bestandsfreimachung möglich sein kann.

## **Besonderes Investorenpotenzial**

Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch erhebliche Möglichkeiten zur Wertschöpfung:

- Anhebung durch Neuvermietung, bzw. Adaption der vorhandenen 12 Einheiten
- Neuordnung und Optimierung der Grundrisse
- Ausbaureserven im Dachgeschoss
- Potenzielle Schaffung zusätzlicher Wohnfläche (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Attraktive Exit-Strategien durch Einzelabverkauf oder langfristige Bestandshaltung (buy and hold)
- Begründung von Wohnungseigentum empfehlenswert

Die kürzlich vermessene Grundstücksfläche von rund 1.335 m<sup>2</sup> schafft zusätzliches Entwicklungspotenzial und bietet Investoren eine seltene Kombination aus Bestand, Grundstücksreserve und Aufwertungschance. Das Grundstück wird in den Grenzkataster überführt.

## **Standort Melk**

Melk zählt zu den wirtschaftlich stärksten Bezirksstädten Niederösterreichs und profitiert von seiner ausgezeichneten Infrastruktur, der Westbahn-Anbindung, der Nähe zur A1 sowie seiner hohen touristischen Bedeutung als UNESCO-Region Wachau.

Die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum macht den Standort sowohl für klassische Vermietungsmodelle als auch für moderne Wohnkonzepte besonders interessant. Auch andere Nutzungsvarianten sind grundsätzlich denkbar!

## **Investment-Fazit**

Objekte mit dieser Grundstücksgröße, Entwicklungsperspektive und möglicher Bestandsfreimachung kommen in Melk nur selten auf den Markt.

Für Investoren bietet sich hier die Chance, durch Sanierung, Neuvermietung und strategische Weiterentwicklung erhebliche Wertsteigerungspotenziale zu realisieren, vor allem ob der ehemals niedrigeren Mietzinse, die für die Immobilienbewertung herangezogen wurden.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach, diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen rund um das Thema Immobilien?**

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap