

**Zentral. Bestandssicher. Entwicklungsstark. – Zinshaus in
Bruck an der Leitha für Investoren**



Objektnummer: 8230/243

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	360,00 m ²
Nutzfläche:	360,00 m ²
Garten:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 152,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.497,22 €
Betriebskosten:	742,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Hartmann

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

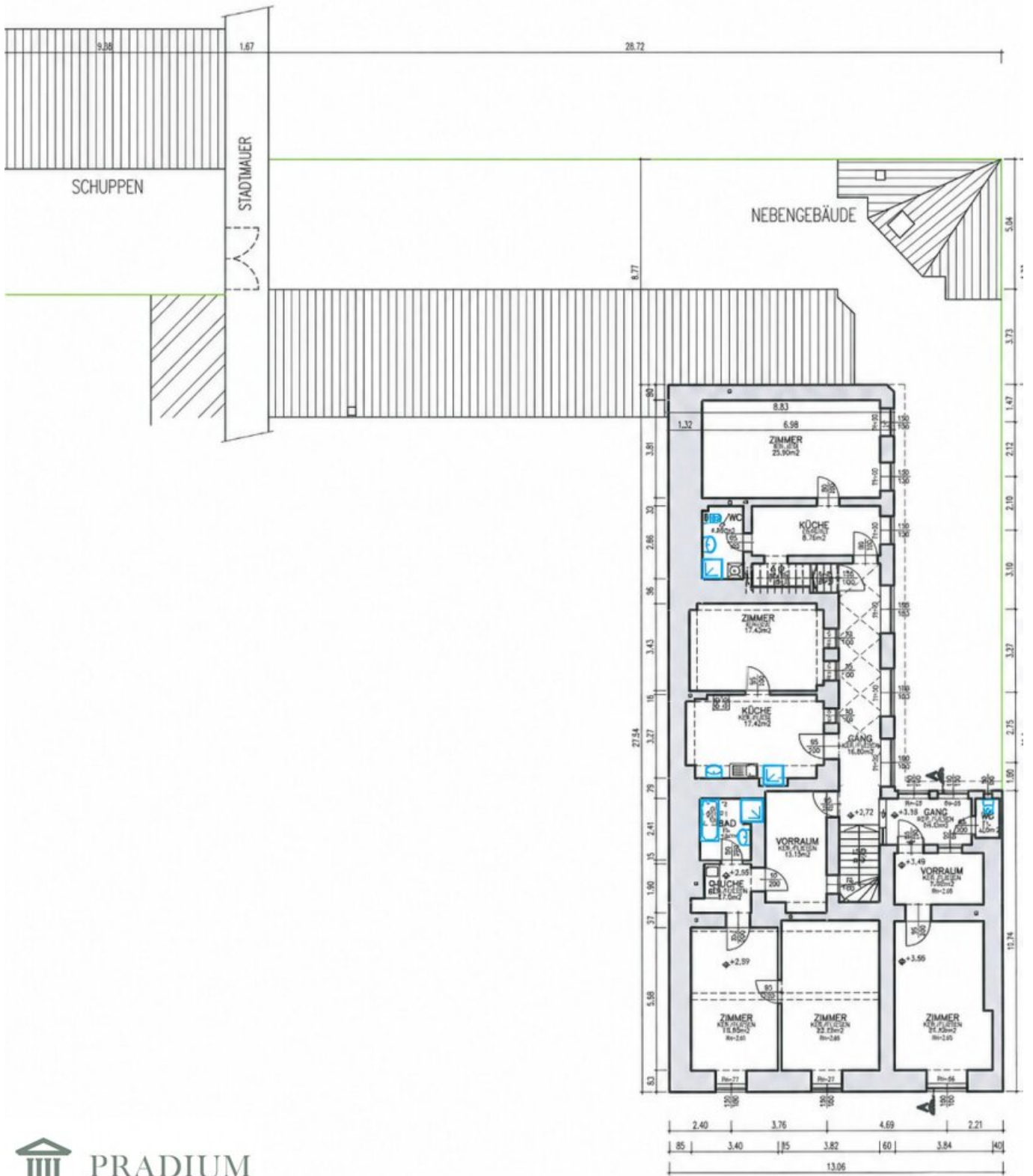
T +436764834622
H +436764834622

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses charmante Altbau-Zinshaus in bester Innenstadtlage von Bruck an der Leitha vereint historischen

Charakter, stabile Erträge und attraktives Entwicklungspotenzial zu einer seltenen Investmentgelegenheit für

anspruchsvolle Anleger.

Mitten im historischen Stadtkern gelegen, überzeugt die Liegenschaft durch ihre nachhaltige Vermietbarkeit, eine

solide Bestandsstruktur sowie vielseitige Optimierungsmöglichkeiten für langfristig orientierte Investoren. Die

Kombination aus klassischem Altbauflair, modernisierter Substanz und gefragter Lage macht dieses Objekt zu

einer wertbeständigen Kapitalanlage mit Zukunftsperspektive.

Das Zinshaus umfasst insgesamt 8 Tops, darunter 2 Büroeinheiten, und bietet dadurch eine attraktive

Diversifikation der Mieterstruktur. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sorgt für zusätzliche Stabilität

und minimiert potenzielle Leerstandsrisiken. Besonders hervorzuheben ist der aktuelle Nettojahresertrag von €

37.217,40 bei einer Rendite von 4,14 %, wodurch bereits heute eine verlässliche Ertragsbasis geschaffen wird.

Gleichzeitig eröffnet die Struktur der befristeten Mietverträge interessante Möglichkeiten zur zukünftigen

Mietzinsoptimierung und damit zusätzliches Wertsteigerungs- und Renditepotenzial. Für strategisch denkende

Investoren bietet dieses Objekt somit die ideale Kombination aus laufendem Cashflow und langfristiger

Entwicklungsperspektive. Ein wesentlicher Pluspunkt ist die bereits durchgeführte

Generalsanierung im Jahr 2012, welche eine solide

technische Basis schafft und nachhaltig zur Werterhaltung beiträgt. Dadurch verbindet die Liegenschaft den

besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit den Vorteilen einer modernisierten Infrastruktur.

Noch anzumerken ist, dass das Zinshaus über einen ca. 100m² Rohdachboden verfügt, welcher pazifiziert und

ausgebaut werden kann, dieser grenzt an die Stadtmauer, welche der Einheiten einen besonderen Flair verleiht.

Besonders selten und wertvoll ist zudem die großzügige Grundstücksfläche von ca. 678 m² in zentraler Stadtlage

– ein echtes Asset mit langfristiger Standortqualität und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Anbindung Richtung Wien und Bratislava machen die

Lage sowohl für Bewohner als auch für Unternehmen besonders attraktiv und sichern eine nachhaltig stabile

Nachfrage.

Highlights auf einen Blick:

- Altbau-Zinshaus in zentraler Altstadtlage von Bruck an der Leitha
- ca. 360 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 678 m² Grundstücksfläche
- 8 Tops, davon 2 Büroeinheiten
- generalsaniert im Jahr 2012
- aktueller Nettojahresertrag: € 37.217,40
- Rendite: 4,14 %

- ausschließlich befristete Mietverträge
- 100m² ausbaufähiger Rohdachboden
- attraktives Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial
- gemischte Nutzungsstruktur (Wohnen & Büro)
- ausgezeichnete Innenstadtlage mit hoher Nachfrage
- hervorragende Verkehrsanbindung Richtung Wien und Bratislava

Dieses Zinshaus bietet Investoren eine seltene Gelegenheit, in eine substanzstarke und bereits erfolgreich

vermietete Liegenschaft mit langfristigem Potenzial zu investieren. Eine ideale Kombination aus historischem

Charme, stabilem Cashflow und strategischer Entwicklungsperspektive – mitten im Herzen von Bruck an der

Leitha.

Hinweis: Die verwendeten Bilder dienen ausschließlich als Symbolbilder. Aus Rücksicht und zum Schutz der

Privatsphäre der derzeitigen Mieter werden keine aktuellen Innenaufnahmen der Wohnung veröffentlicht.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap