

9,38% Startrendite in Zentrumslage



Objektnummer: 1633/467

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Orth an der Donau
Wohnfläche:	476,00 m²
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	D 104,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	457.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Eigner

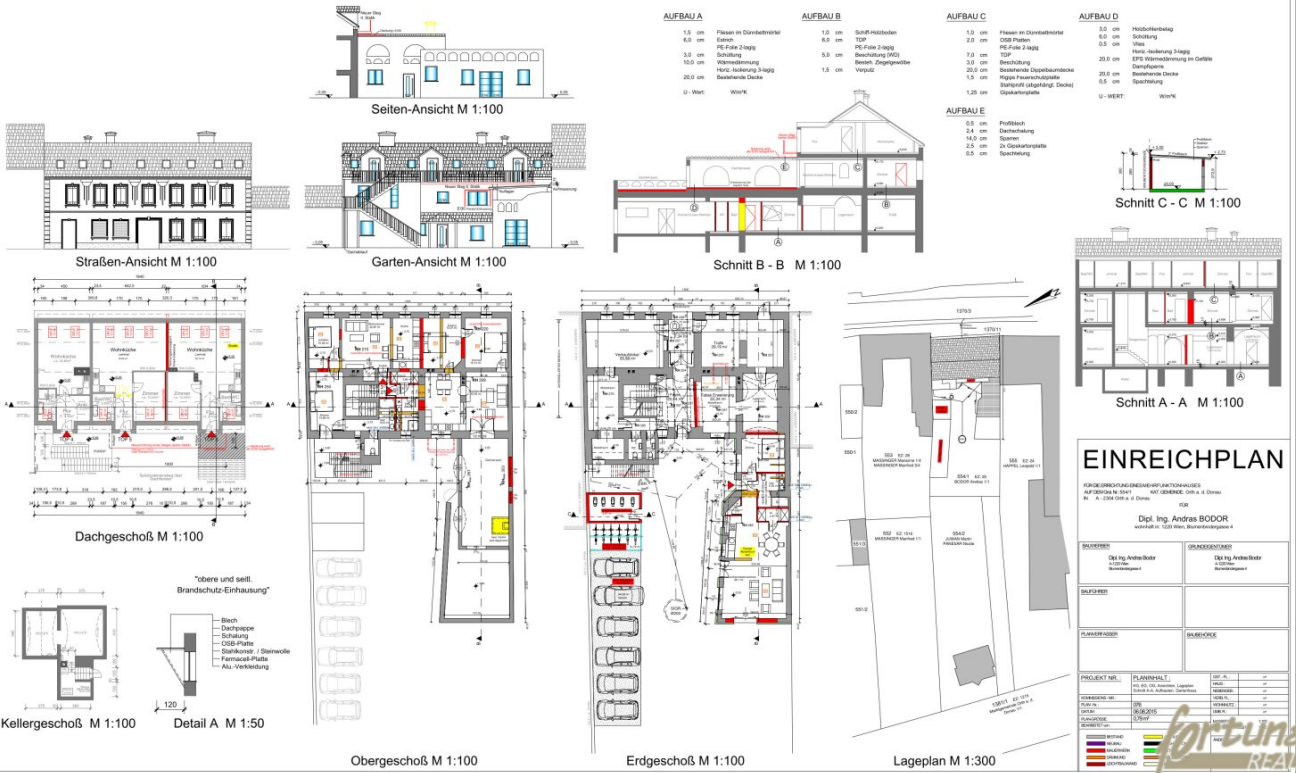
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

T +43 676 / 32 65 041
H +43 676 / 32 65 041

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Lageplan	Marktgemeinde Orth a.d. Donau 2304 Orth a.d. Donau, Am Markt 26 Tel. 02212 2208 e-Mail: info@orth.at	Plandatum: 07.07.2026 Maßstab (im Original): 1:1.000 Erstellt durch Anwender: Manuela Palka, Orth an der Donau	Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
----------	---	---	--

WebOffice - powered by GEMDAT.NG und VertGIS

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- **100 % vermietet – sofortige Mieteinnahmen ab dem ersten Tag**
- **7 Wohnungen & 1 Geschäftslokal** – breite und stabile Mieterstruktur
- **Jährliche Nettomiete von 42.870,25 €**
- **Attraktive Bruttomietrendite von ca. 9,38 %**
- **Kaufpreis: 457.000 €**
- **Zusätzliches Ausbaupotenzial** – Errichtung weiterer Wohnungen möglich
- **Mietsteigerungspotenzial** – Teilweise Anpassung der Bestandsmieten möglich
- **Ca. 476 m² Gesamtnutzfläche**
- **Solide Massivbauweise** mit langfristigem Werterhalt
- **Teilweise bereits renoviert**
- **6 PKW-Stellplätze** als zusätzlicher Mehrwert für Mieter
- **Garten, Balkon und Dachterrasse** erhöhen die Attraktivität der Wohneinheiten

- **Sehr gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Apotheke und öffentlicher Verkehrsanbindung
- **Nachhaltige Kapitalanlage** mit laufenden Einnahmen und Entwicklungspotenzial
- **Hohe Nachfrage nach Wohnraum** in einer attraktiven Lage in Niederösterreich
- **Optimierungspotenzial** durch Modernisierung einzelner Allgemeinflächen sowie Teilbereiche von Balkon und Dachterrasse
- **Ideale Kombination aus laufendem Cashflow und langfristiger Wertsteigerung**
- **Attraktives Investment für Bestandshalter und renditeorientierte Kapitalanleger**

Dieses attraktive Zinshaus in Orth an der Donau bietet eine seltene Kombination aus einer **hervorragenden Anfangsrendite, sofortigen Mieteinnahmen** und weiterem **Wertsteigerungspotenzial**. Mit insgesamt **7 Wohnungen** und einem **Geschäftslokal**, die vollständig vermietet sind, erwerben Sie eine Immobilie, die **ab dem ersten Tag stabile Einnahmen** generiert.

Mit **einer attraktiven Bruttomietrendite von rund 9,38 %** bietet diese Liegenschaft eine ausgezeichnete Grundlage für eine nachhaltige und ertragreiche Investition.

Doch das Potenzial endet nicht bei den bestehenden Einnahmen: **Ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft liegt in den zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten**. Es besteht die **Möglichkeit, weitere Wohnungen zu errichten** und dadurch die Ertragskraft der Immobilie nachhaltig zu steigern. Darüber hinaus bieten **einzelne Bestandsmietverhältnisse noch Potenzial für Mietanpassungen**, wodurch sich die laufenden Erträge künftig weiter optimieren lassen.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Gesamtnutzfläche von ca. 476 m²** und überzeugt mit einer **soliden Massivbauweise** sowie einem **teilweise renovierten Zustand**. Durch gezielte Modernisierungen kann der Immobilienwert zusätzlich gesteigert werden.

Auch die Ausstattung spricht für sich: **Garten, Balkon und Terrasse** erhöhen die

Wohnqualität der Mieter, während **6 PKW-Stellplätze** einen wertvollen Standortvorteil bieten und die Vermietbarkeit zusätzlich stärken.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie erfüllt sämtliche Anforderungen an einen attraktiven Wohnstandort. **Busverbindung, Apotheke, Schule, Supermarkt und Bäckerei** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Wohnqualität. Dadurch spricht die Liegenschaft eine breite Zielgruppe an und schafft beste Voraussetzungen für eine **langfristig stabile Vermietung**.

Zinshäuser mit einer Bruttomietrendite von rund 9,38 %, vollständiger Vermietung, sofortigen Mieteinnahmen sowie zusätzlichem Ausbau- und Mietsteigerungspotenzial sind nur selten am Markt erhältlich. Dieses Objekt bietet Investoren die Möglichkeit, **laufende Erträge mit langfristigem Wertzuwachs** zu kombinieren und gleichzeitig das vorhandene Entwicklungspotenzial optimal zu nutzen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Investmentimmobilie. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Renditeobjekt im Detail.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:
06763265041

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein **Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots** entsteht. Besichtigungen sowie Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Der angebotene Kaufpreis versteht sich als Richtpreis und kann abhängig von Nachfrage und Angebotslage sowohl nach unten als auch nach oben variieren.

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

Apotheke <500m

Arzt <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap