

**Nahezu vollvermietetes Zinshaus mit stabilem Cashflow –
ca. 8,1% Rendite**



Ansicht Objekt Werksgasse 8

Objektnummer: 7530/5255

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	553,17 m²
Zimmer:	18
Bäder:	12
WC:	12
Garten:	641,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 175,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,20
Kaufpreis:	630.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.138,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

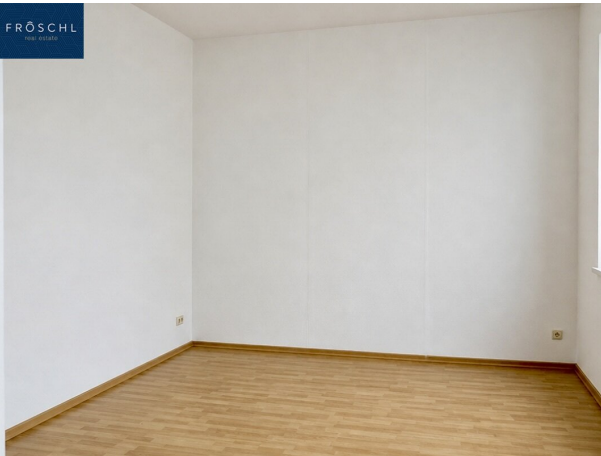
Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268







FRÖSCHL
real estate



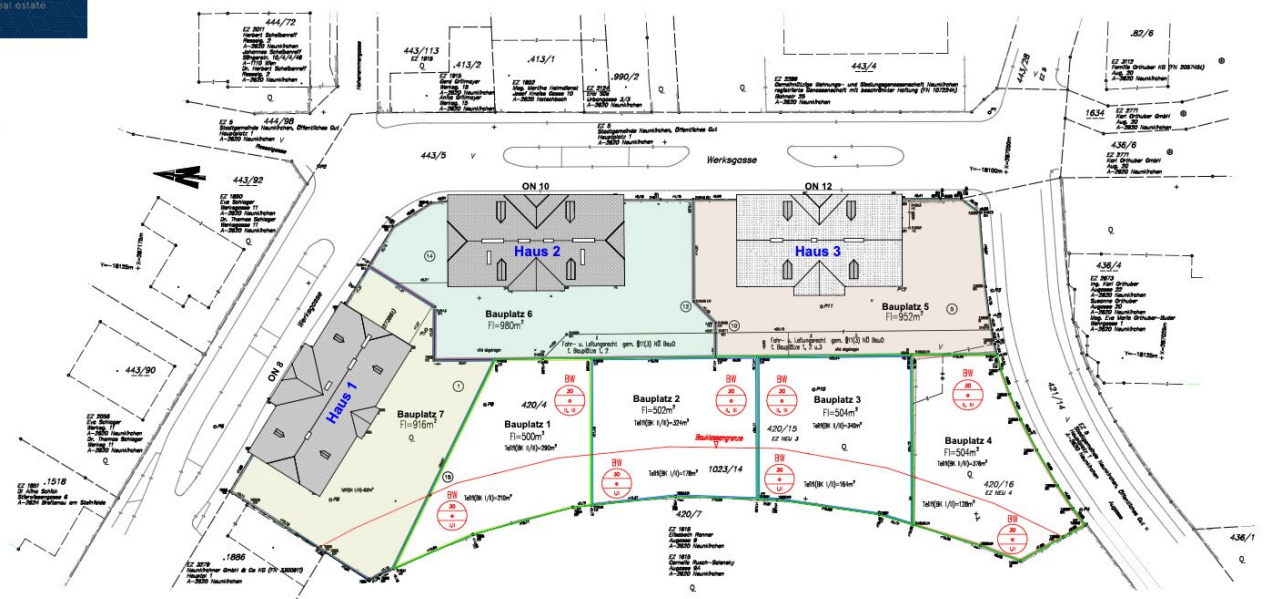
FRÖSCHL
real estate



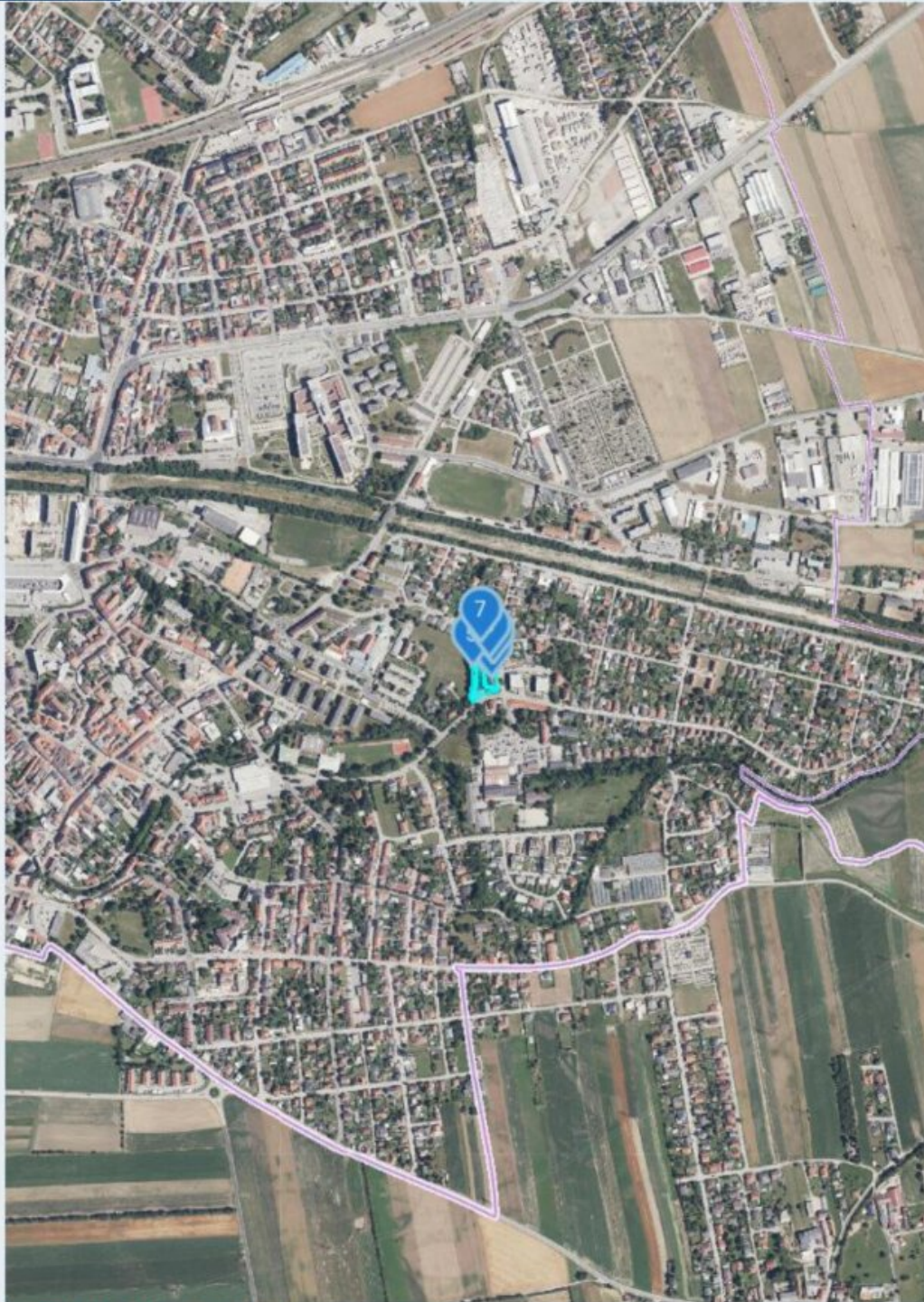








1:500



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:10.000 500 m

Druckdatum: 28.04.2025







Werksgasse 12, 2620 Neunkirchen

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
A1	xDSL	545 Mbit/s	68 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024
100MN27531647776

Neunkirchen

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024

Werksgasse 12, 2620 Neunkirchen

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Magenta	526 Mbit/s	90 Mbit/s
Drei	423 Mbit/s	70 Mbit/s
A1	253 Mbit/s	114 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2024
100mNZ7531E47776

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024

Objektbeschreibung

Drohnenflug:

Tauchen Sie ein in die Atmosphäre dieser Immobilie – unser Drohnenflug zeigt Ihnen eindrucksvoll die Umgebung und das Objekt aus der Luft:

YouTube FRE: [VIDEO ANSEHEN](#)

In zentrumsnaher Lage von Neunkirchen präsentiert sich dieses Zinshaus als nahezu vollvermietetes Renditeobjekt mit stabilem Cashflow und bereits weitgehend abgeschlossener Entwicklung – eine attraktive Gelegenheit für Investoren mit Fokus auf sofortige Erträge.

Das historische Bestandsgebäude (Baujahr ca. 1910–1913) wurde in den vergangenen Jahren sukzessive renoviert und in Richtung eines nachhaltig vermietbaren Anlageobjekts weiterentwickelt. Dabei wurde bewusst auf eine wirtschaftlich sinnvolle **Sanierung im Bestand** gesetzt – keine vollständige Kernsanierung, sondern gezielte Renovierungsmaßnahmen mit Fokus auf Vermietbarkeit, Funktionalität und Kosten-Nutzen-Effizienz.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, von denen aktuell bereits **8 Einheiten vermietet** sind. Weitere **4 Wohnungen sind reserviert**, wodurch die Vollvermietung bereits konkret absehbar ist.

Bei vollständiger Auslastung ergibt sich ein jährlicher Nettomietzins von rund **€ 51.240**, was auf den angesetzten Kaufpreis von **€ 630.000** eine attraktive **Bruttoanfangsrendite von ca. 8,1 %** bedeutet.

Die Eckdaten im Überblick

- Grundstücksfläche: ca. 916 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 553,17 m²
- 12 Wohneinheiten
- hoher Vermietungsstand: 8 vermietet, 4 reserviert
- Jahresnettomiete voll vermietet: ca. € 51.240

- Bruttoanfangsrendite: ca. 8,1 %

Im Zuge der Renovierungen wurden wesentliche Bereiche des Gebäudes bereits modernisiert und eine solide technische Basis geschaffen. Gleichzeitig bleibt der Charakter des klassischen Zinshauses erhalten. Durch diesen Ansatz ergibt sich für Investoren ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bereits realisiertem Ertrag und künftigem Optimierungspotenzial.

Zusätzlich besteht – insbesondere durch ein potenziell ausbaufähiges Dachgeschoss – weiteres Entwicklungspotenzial mit entsprechender Wertsteigerungsperspektive.

Die Kombination aus zentrumsnaher Lage, bereits gesicherten Mieteinnahmen und konkret absehbarer Vollvermietung macht dieses Zinshaus zu einem nachhaltigen Investment mit stabilem Cashflow und klar kalkulierbarem Risiko.

Gerne übermitteln wir Ihnen die vollständige Zinsliste sowie sämtliche Detailunterlagen und stehen für eine persönliche Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Zusätzliches Entwicklungspotenzial

Das **ausbaufähige Dachgeschoss** ermöglicht eine weitere Verdichtung und Optimierung der Nutzfläche. Hier können zusätzliche Wohnräume geschaffen werden, die das Investitionspotenzial der Liegenschaft erheblich steigern.

Für Entwickler mit Weitblick

Ob zur Neubelebung der historischen Substanz oder zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume durch den Dachausbau: Diese Liegenschaft bietet ein starkes Fundament für nachhaltige Immobilienentwicklung – mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial und einer begehrten Lage im südlichen Niederösterreich.

Services & Begleitung während der Entwicklung

Auf Wunsch begleiten wir Sie umfassend durch den Entwicklungsprozess – von der **Machbarkeitsstudie** über die **Einreichplanung** bis hin zur Entwicklung individueller **Nutzungskonzepte** für die Bestandsrevitalisierung und den Dachausbau.

Ein Ort mit Geschichte, bereit für neue Ideen. Ideal für Projektentwickler, die urbanen Lebensraum mit Charakter und Perspektive schaffen möchten.

Bei einer qualifizierten Anfrage (Firmenname, Firmenadresse, Email-Adresse, Mobile-Nummer) übermitteln wir Ihnen gerne zusätzliche Unterlagen zur Durchsicht:

- Einreichpläne Objekte Werksgasse 8, 10 und 12
- Teilungsplan - aktuellste Version

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Entwicklungsprojekt in Neunkirchen zu übernehmen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie unsere neuesten Objekte sowie beeindruckende 360° virtuelle Rundgänge! Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen zu unternehmen.

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument, aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap