

Charmantes Zinshaus mit 7 Bestandsobjekten & Entwicklungspotenzial in Bestlage von Bruck an der Leitha



Objektnummer: 8230/263

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:	1825
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,61 m ²
Nutzfläche:	696,01 m ²
Gesamtfläche:	696,01 m ²
Lagerfläche:	49,18 m ²
Bürofläche:	290,48 m ²
Garten:	160,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.997,10 €
Betriebskosten:	7.656,00 €
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
Verfügung.



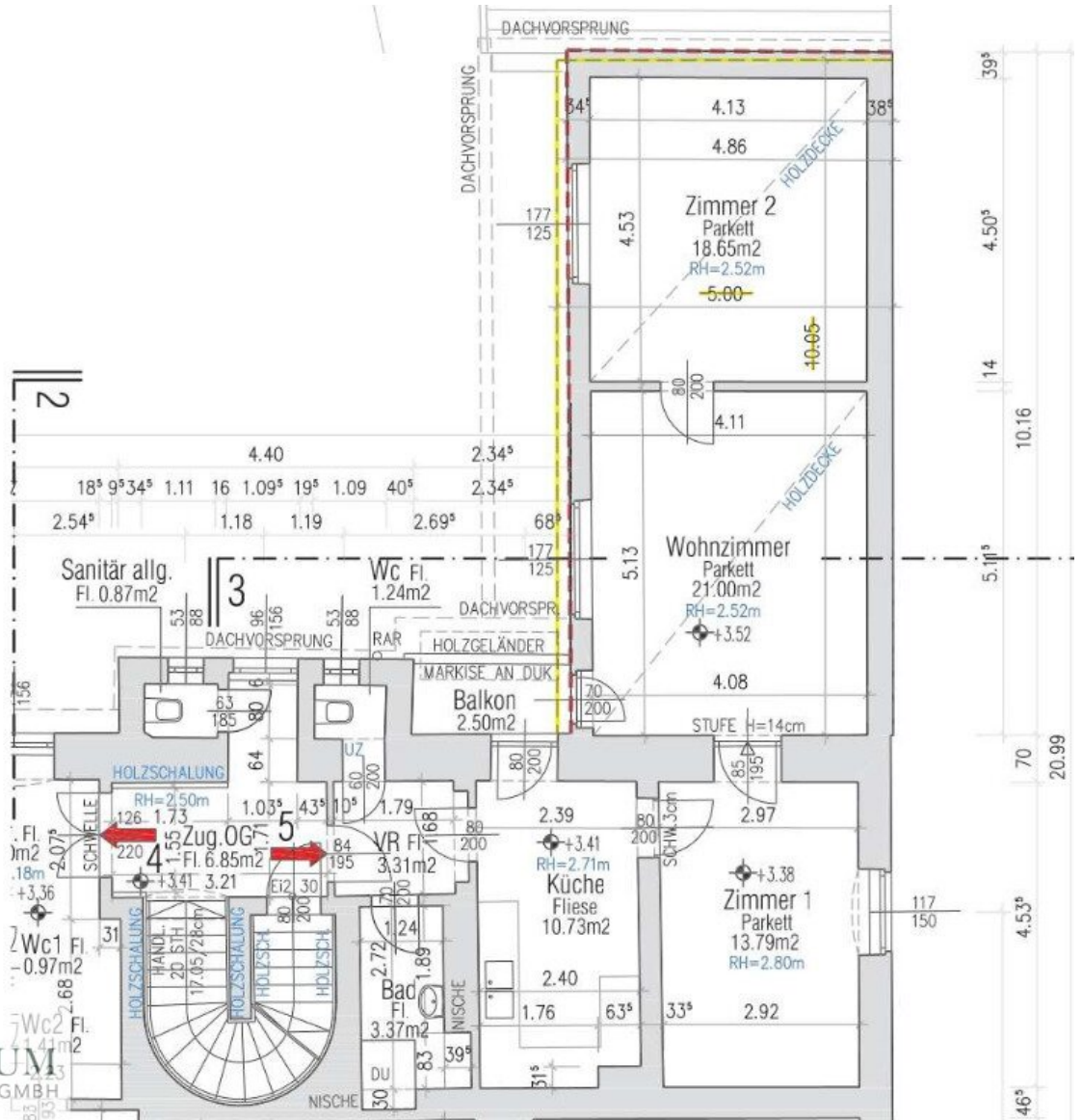


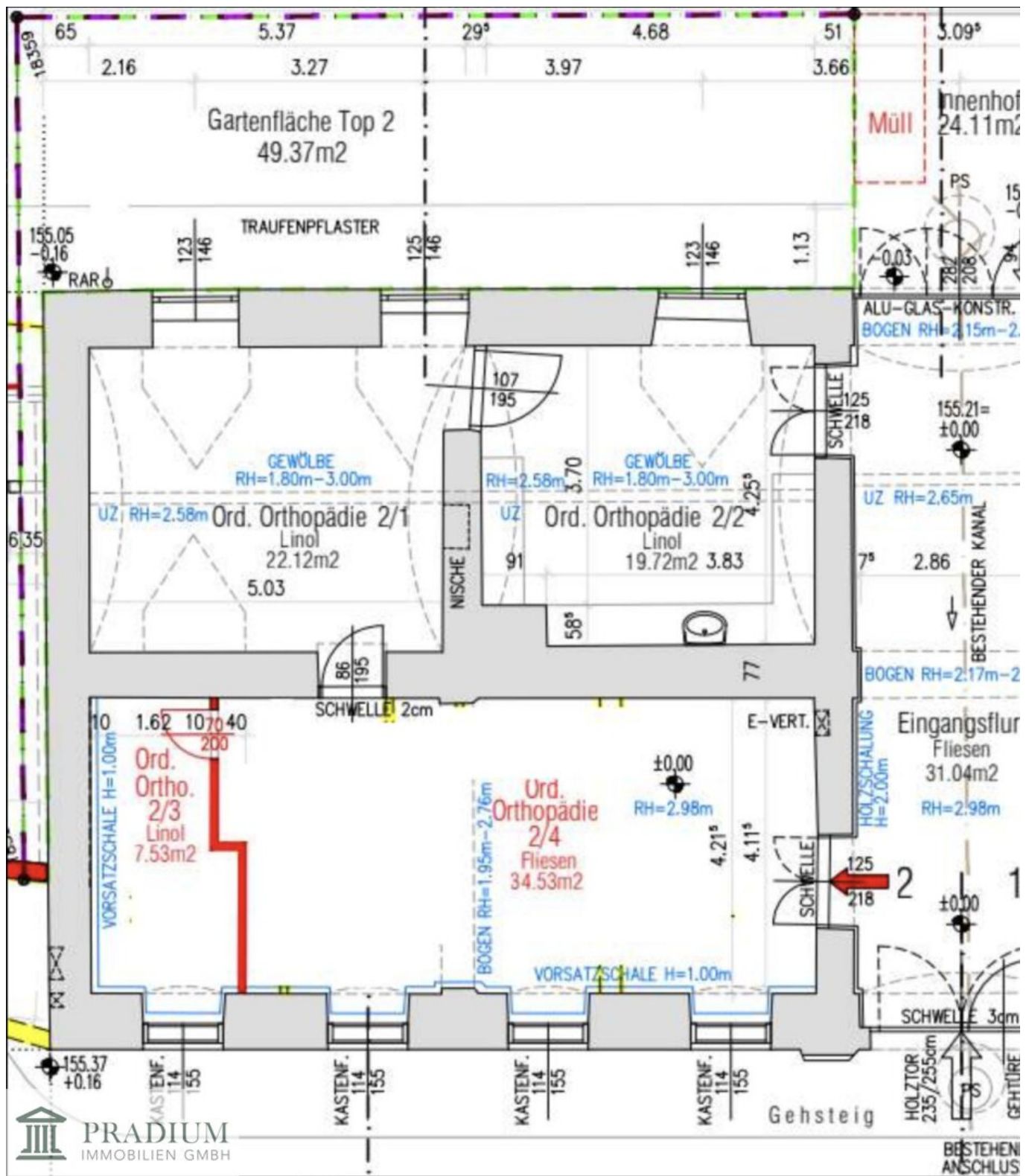






PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



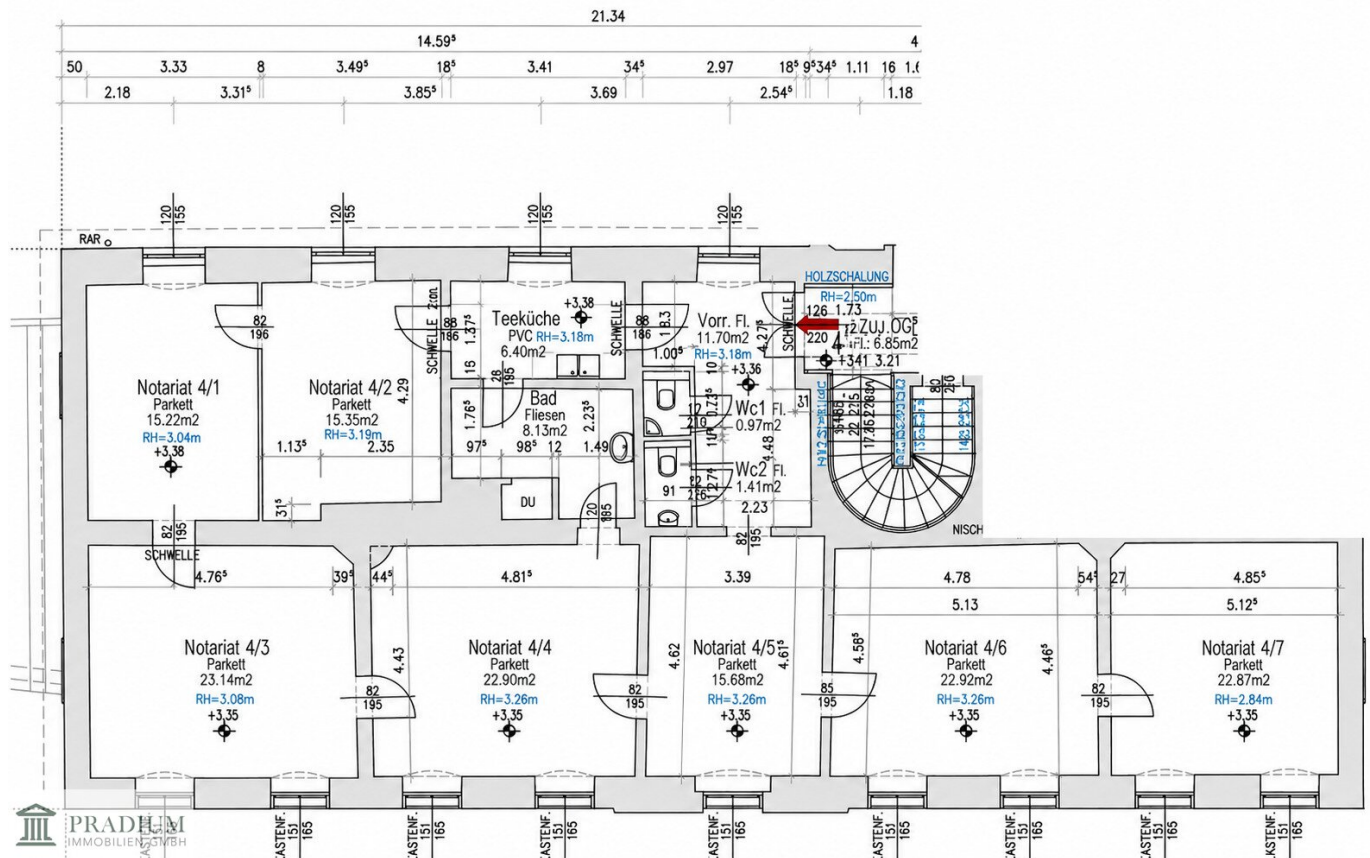






PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH





Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Zinshaus vereint historischen Charme, langfristige Mieteinnahmen sowie attraktives Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Lagen von Bruck an der Leitha. Die Liegenschaft besteht aus insgesamt **sieben eigenständigen Tops**, die einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Gewerbe-, Wohn- und Entwicklungsflächen bieten. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für klassische Bestandhalter als auch für Investoren, die zusätzliches Wertsteigerungspotenzial realisieren möchten.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus **langfristig vermieteten Gewerbeflächen, bereits vermieteten Wohnungen** und **Entwicklungsreserven durch einen ausbaufähigen Rohdachboden**.

Der historische Charakter des Hauses, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur und der dynamischen Entwicklung der Region, macht diese Liegenschaft zu einer äußerst seltenen Investmentmöglichkeit.

Objektübersicht

Top 1 – Bürofläche mit historischem Flair

Nutzfläche: ca. 39,89 m²

Die im Erdgeschoss gelegene Büroeinheit überzeugt durch ihren historischen Altbaucharakter und die eindrucksvollen Gewölbedecken, welche den Räumlichkeiten ein besonderes Ambiente verleihen.

Die Einheit verfügt über zwei gut geschnittene Büroräume und befindet sich in gepflegtem Zustand. Das Objekt ist derzeit vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen.

Highlights

- zwei Büroräume
- historische Gewölbedecken
- gepflegter Zustand
- langfristig vermietet

- attraktives Anlageobjekt
- vielseitig nutzbar

Top 2 – Ehemalige Ordination / Praxis / Büro mit Garten

Nutzfläche: ca. 84m² + 50m² Garten

Diese großzügige Gewerbeeinheit wurde zuletzt als orthopädische Ordination genutzt und eignet sich ideal als:

- Arztpraxis
- Therapiezentrum
- Gemeinschaftspraxis
- Büro
- Kanzlei
- Dienstleistungsbetrieb

Die Einheit verfügt über vier separat nutzbare Räume sowie eine **exklusiv nutzbare Gartenfläche von rund 50 m²**.

Momentan ist diese Einheit als einzige in der Liegenschaft **nicht vermietet**, wodurch die Einheit für neue Eigentümer selbst nutzbar ist oder auch vermietet werden kann.

Dank der Lage im Erdgeschoss ist das Objekt vollständig barrierefrei erreichbar. Zahlreiche kostenlose Parkplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude.

Highlights

- vier getrennte Räume
- barrierefreier Zugang
- ca. 50 m² Garten
- ehemalige Ordination
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- zahlreiche Parkplätze
- repräsentativer Altbaucharakter

Top 3 – Wohnung mit Garten (derzeit in Sanierung)

Nutzfläche: ca. 39,52 m² + 50m² Garten

Diese rund **40 m² große Wohnung** wird momentan kernsaniert und ist ebenso langfristig vermietet.

Ein besonderes Highlight stellt der rund **50 m² große Eigengarten** dar, welcher den Wohnkomfort erheblich steigert.

Highlights

- ca. 50 m² Eigengarten
- derzeit in Sanierung

- hervorragendes Entwicklungspotenzial
- ideale Anlegerwohnung
- vermietet

Top 4 – Langfristig vermietete Kanzlei

Nutzfläche: ca. 166,69m²

Das Herzstück des Zinshauses bildet die seit über **25 Jahren etablierte Kanzlei**, welche mittlerweile erfolgreich in zweiter Generation geführt wird.

Der **unbefristete Mietvertrag**, der wertgesicherte Mietzins sowie der ausgezeichnete Zustand machen diese Einheit zu einem besonders sicheren Ertragsbringer.

Zusätzlich besteht künftig die Möglichkeit einer Parifizierung sowie einer späteren Umnutzung in Wohnraum.

Highlights

- zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss
- unbefristeter Mietvertrag
- indexierter Mietzins
- Parifizierung vorbereitet
- spätere Wohnnutzung möglich
- Teilung in zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen realisierbar

- langfristiger Cashflow
- hervorragender Bestandsmieter
- stabile Rendite
- außergewöhnliches Entwicklungspotenzial

Top 5 – Vermietete Anlegerwohnung mit Balkon

Nutzfläche: ca. 72,09m² + 2,50m² Balkon

Diese gepflegte Altbauwohnung verbindet den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort.

Der ruhige Balkon stellt ein besonderes Qualitätsmerkmal dar und erhöht die Attraktivität für bestehende sowie zukünftige Mieter erheblich.

Die Wohnung ist bereits vermietet und erzielt laufende Mieteinnahmen.

Highlights

- laufende Mieteinnahmen
- Balkon
- gepflegte Wohnung
- historischer Altbau
- attraktive Wohnlage
- langfristige Kapitalanlage

- nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial

Top 6 – Rohdachboden mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Nutzfläche: ca. 171 m²

Der großzügige Rohdachboden bietet eine seltene Gelegenheit zur Entwicklung hochwertigen Wohnraums.

Mit einer Gesamtfläche von rund **244 m²** und einer Wohnnutzfläche von ca. **171 m² (ab 1,50 m Raumhöhe)** eignet sich das Dachgeschoss ideal für den Ausbau von zwei exklusiven Dachgeschosswohnungen.

Nach Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt sind attraktive Dachgauben sowie Dachterrassen realisierbar.

Entwicklungsmöglichkeiten

- zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen
- jeweils rund 85 m² Wohnfläche
- Dachterrassen möglich
- Gauben möglich
- hochwertige Dachgeschosswohnungen
- außergewöhnliches Vermarktungspotenzial

Highlights

- ca. 244 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 171 m² Wohnnutzfläche
- hervorragendes Entwicklungspotenzial
- Denkmalschutz mit attraktiven Ausbauoptionen
- seltenes Bauträgerobjekt

Top 7 – Vermietetes Lager mit Garten und direktem Zugang zum Leithakanal

Nutzfläche: ca. 49,18 m² + Garten ca. 75m²

Die Lagerfläche ist bereits vermietet und stellt einen weiteren stabilen Ertragsbringer innerhalb des Zinshauses dar.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist der angrenzende Kleingarten mit direktem Zugang zum idyllischen Leithakanal.

Diese Kombination eröffnet interessante Nutzungsmöglichkeiten und steigert langfristig die Attraktivität des Objekts.

Highlights

- vermietet
- laufende Einnahmen
- Garten ca. 75m²
- direkter Zugang zum Leithakanal

- seltene Kombination aus Lager- und Freifläche

Das Zinshaus im Überblick

Aktuelle Jahresnettomiettertrag: 44.142 € (excl. Top2)

Nutzungsmix

? Büro

? Praxis / Ordination

? Kanzlei

? Wohnungen

? Lager

? Rohdachboden mit Entwicklungspotenzial

Besonderheiten

- Historisches Zinshaus mit besonderem Altbaucharme
- Laufende Mieteinnahmen aus mehreren Bestandseinheiten
- Attraktiver Nutzungsmix
- Teilweise bereits parifizierbar
- Wertsteigerung durch Dachgeschossausbau möglich
- Fernwärmeanschluss
- Mehrere Gartenflächen

- Historische Gewölbedecken
- Langfristige Bestandsmieter
- Hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in der Region

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in **ausgezeichneter Innenstadtlage von Bruck an der Leitha**, einer der wirtschaftlich dynamischsten Städte im östlichen Niederösterreich. Der Standort verbindet urbanes Leben mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und profitiert von der Nähe zu Wien, dem Flughafen Wien-Schwechat sowie Bratislava.

Die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Supermärkte, Banken, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Behörden befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum **Bahnhof Bruck an der Leitha**, der eine schnelle Anbindung an Wien, den Flughafen Wien sowie Bratislava ermöglicht. Dadurch erfreut sich die Stadt insbesondere bei Pendlern, Berufstätigen und Unternehmen großer Beliebtheit.

Auch mit dem Auto überzeugt der Standort durch die unmittelbare Erreichbarkeit der **Autobahn A4 (Ostautobahn)** sowie der **S1**, wodurch sowohl Wien als auch der internationale Flughafen in kurzer Zeit erreichbar sind.

Die Stadt entwickelt sich seit Jahren kontinuierlich weiter und profitiert von ihrer strategischen Lage im Dreieck **Wien – Flughafen Wien – Bratislava**. Diese Entwicklung führt zu einer konstant hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien und macht Bruck an der Leitha zu einem besonders attraktiven Investitionsstandort.

Lagevorteile auf einen Blick:

- Zentrale Innenstadtlage
- Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar

- Hervorragende Anbindung an Wien, Flughafen Wien und Bratislava
- Direkte Nähe zur A4 Ostautobahn und S1
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung in unmittelbarer Umgebung
- Hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen
- Attraktiver Wirtschafts- und Pendlerstandort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial

Diese Kombination aus **historischer Bausubstanz, stabilen Mieterträgen, Entwicklungsmöglichkeiten** und **erstklassiger Lage** macht das Zinshaus zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren, die sowohl auf laufende Erträge als auch auf langfristige Wertsteigerung setzen.

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 <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap