

Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial nahe dem Hauptplatz



Objektnummer: 7419/273

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	1933
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	258,00 m²
Nutzfläche:	366,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Keller:	74,00 m²
Kaufpreis:	284.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716







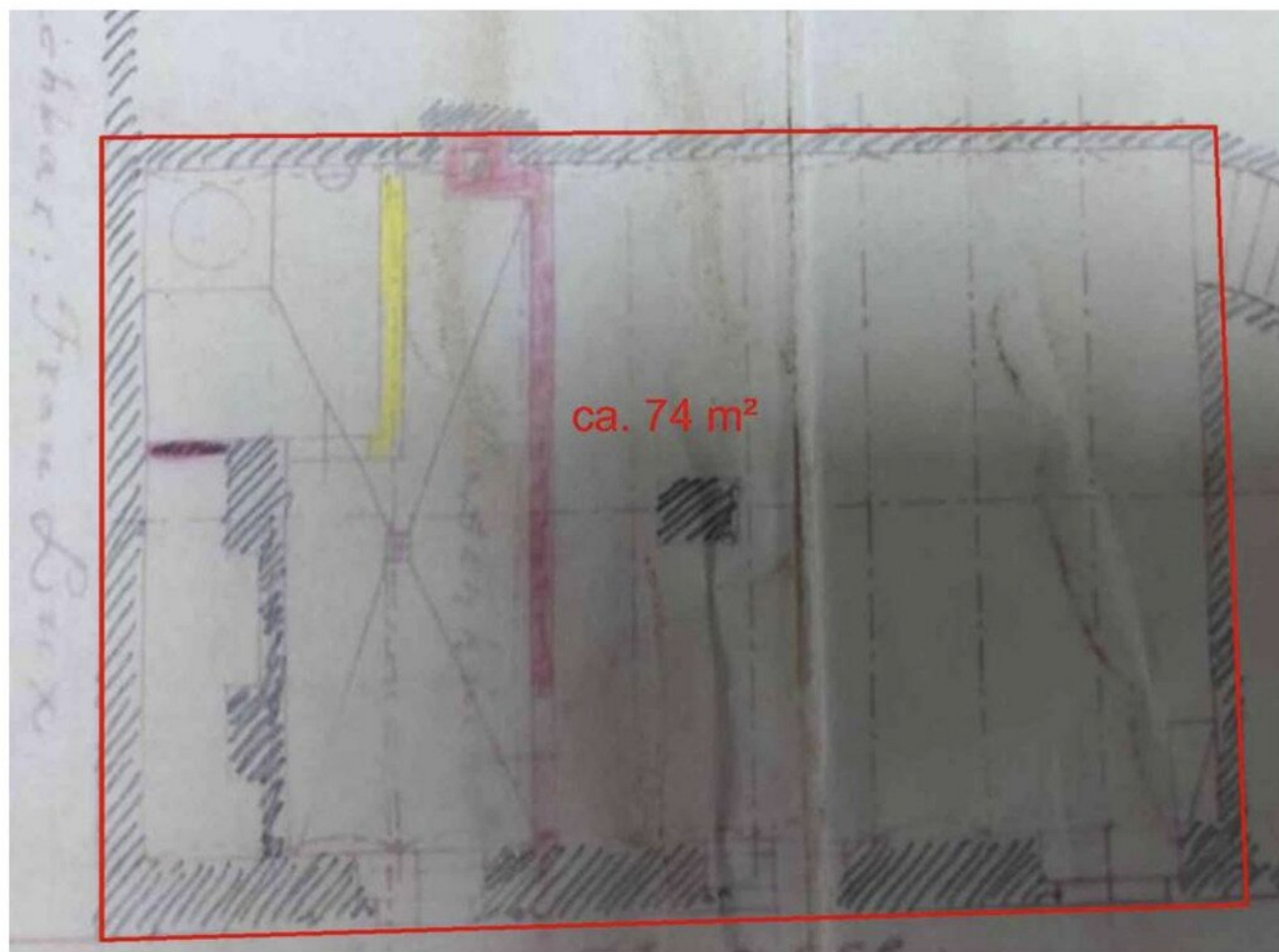




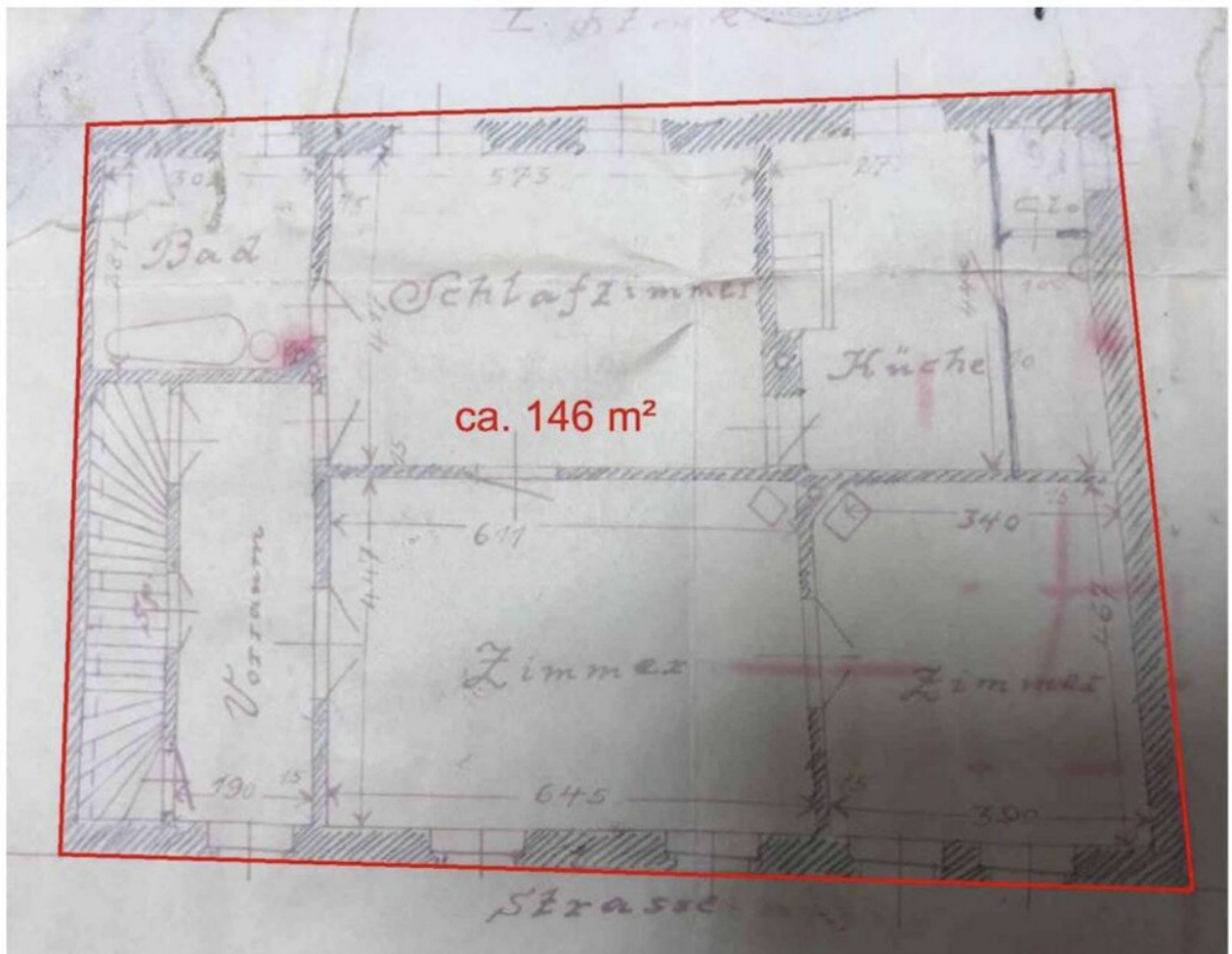


 **BURG
IMMO**

Kellergeschoß



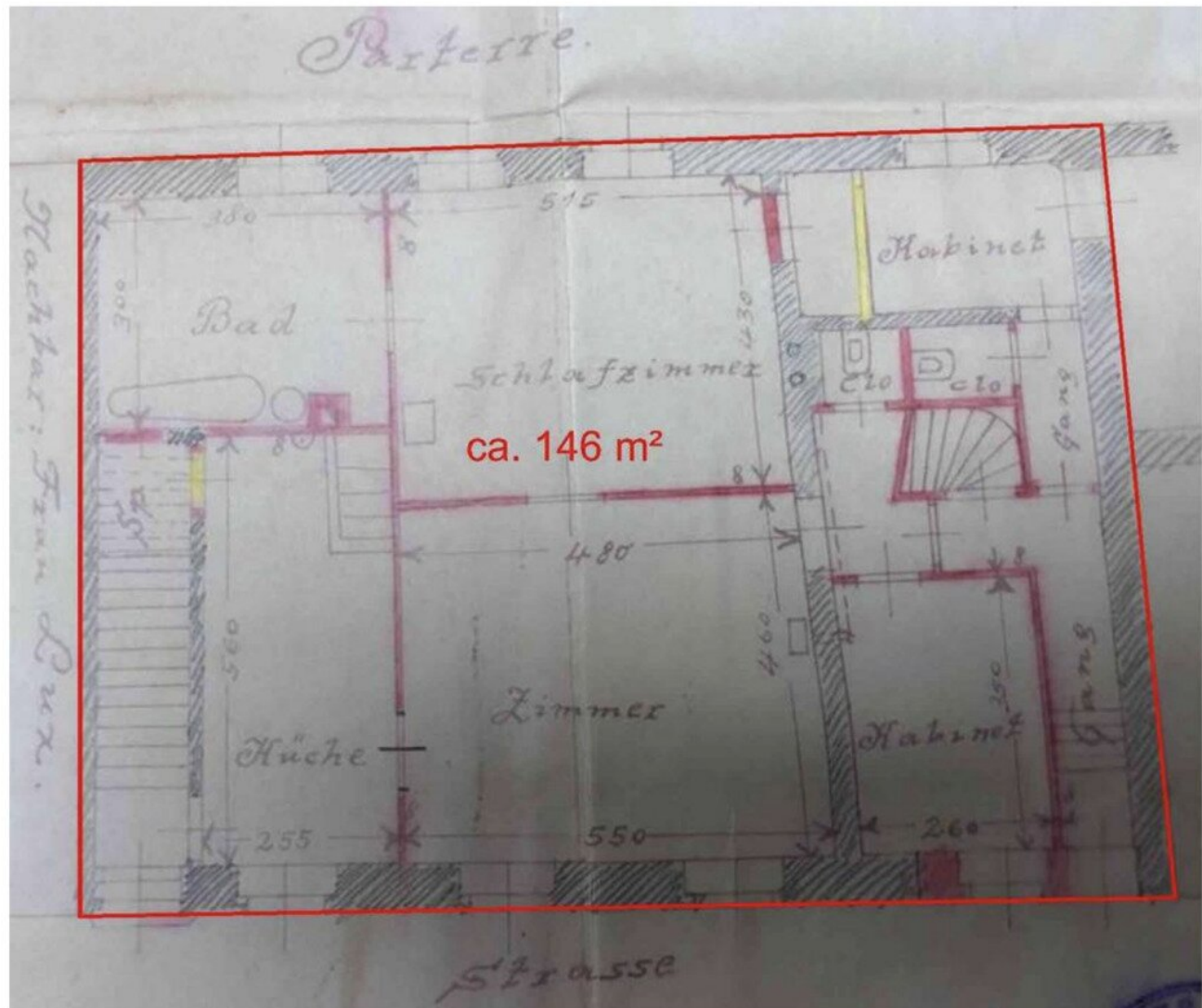
Obergeschoß



Hand-drawn floor plan of a house with German labels and dimensions. The plan includes a kitchen (Küche), living room (Zimmer), bedroom (Schlafzimmer), bathroom (Bad), two closets (Klo), and two cabinets (Kabinet). A central hallway (Gang) connects the rooms. Dimensions are given in centimeters. A red box highlights the main living area, and a red text overlay indicates a total area of approximately 146 m².

Labels and dimensions:

- Top:** Parterre.
- Left:** Nachbar: Frau Lux.
- Rooms:**
 - Bad:** Bathroom, top left.
 - Schlafzimmer:** Bedroom, top center.
 - Klo:** Closets, top right.
 - Kabinet:** Cabinet, top right.
 - Zimmer:** Living room, bottom center.
 - Küche:** Kitchen, bottom left.
 - Kabinet:** Cabinet, bottom right.
- Hallway:** Gang (bottom right).
- Dimensions:**
 - Top wall: 380, 515, 430
 - Left wall: 300, 560
 - Bottom wall: 255, 550, 260
 - Internal dimensions: 480, 460, 250, 80, 80, 80
- Bottom:** Strasse



Kellergeschoß ca.	74 m ²
Erdgeschoß ca.	146 m ²
Obergeschoß ca.	146 m ²
	366 m ²

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1933 errichtete Mehrfamilienhaus verbindet den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft verfügt über zwei getrennt zugängliche Wohneinheiten, großzügige Flächen sowie einen nicht ausgebauten Dachboden, der – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung – zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 366 m² und einer Wohnfläche von ca. 258 m² eignet sich die Immobilie sowohl als Anlageobjekt als auch für eine spätere Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Durch die getrennten Eingänge und die bestehende Aufteilung lassen sich die beiden Wohneinheiten weitgehend unabhängig voneinander nutzen. Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage in der Nähe des Hauptplatzes. Dadurch sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das örtliche Zentrum grundsätzlich gut erreichbar. Die zentrale Lage macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter interessant und unterstützt die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes.

Erdgeschoß

Die Wohneinheit im Erdgeschoß verfügt über eine großzügige und funktionale Raumaufteilung. Sie umfasst:

- vier Zimmer
- eine separate Küche
- ein Badezimmer mit WC
- ein zusätzliches Gäste-WC
- einen Vorraum mit Postkasten
- einen Müllraum
- einen direkten Zugang zum Kellergeschoß

Durch die getrennte Erschließung ist diese Einheit unabhängig vom Obergeschoß nutzbar.

Obergeschoß

Die Wohneinheit im Obergeschoß bietet insgesamt fünf Zimmer und eignet sich aufgrund ihrer Aufteilung auch für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder alternative

Nutzungskonzepte.

Die Einheit umfasst:

- zwei Wohnzimmer
- ein Wohnzimmer mit Kochnische
- ein weiteres Wohnzimmer mit vollwertiger Küche
- drei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer mit WC
- einen Stiegenaufgang mit Vorraum
- einen Zugang zum Dachboden

Die vorhandene Raumstruktur eröffnet unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten und könnte – abhängig von den individuellen Anforderungen und den rechtlichen Rahmenbedingungen – auch für eine weitergehende Unterteilung interessant sein.

Kellergeschoß

Das Gebäude ist zu etwa 50 % unterkellert. Das Kellergeschoß weist eine Fläche von ca. 74 m² auf und bietet mehrere Kellerabteile sowie zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Der Zugang zum Keller erfolgt unter anderem über den Vorraum der Erdgeschoßwohnung.

Dachboden und Ausbaureserve

Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und über das Obergeschoß erreichbar. Abhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit, den statischen Gegebenheiten sowie den erforderlichen behördlichen Genehmigungen könnte dieser eine zusätzliche Ausbaureserve darstellen. Eine konkrete Bebaubarkeit oder Ausbaumöglichkeit ist vom Käufer eigenständig beziehungsweise unter Beiziehung entsprechender Fachleute und Behörden zu prüfen.

Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten

Die Fassade des Gebäudes wurde erneuert beziehungsweise neu gestrichen. Im Zuge dessen wurden auch Ausbesserungsarbeiten durchgeführt. Im Inneren bietet die Liegenschaft weiteres Modernisierungs- und Sanierungspotenzial. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die Immobilie schrittweise an zeitgemäße Wohnstandards anzupassen. Hinter dem Gebäude befindet sich eine denkmalgeschützte Stadtmauer.

Vermietung und Ertragssituation

Beide Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse enden jeweils im Februar 2028.

Die derzeit bekannt gegebenen monatlichen Bruttomieten betragen:

- Erdgeschoß: EUR 600,– monatlich
- Obergeschoß: EUR 1.033,– monatlich

Daraus ergibt sich eine derzeitige monatliche Gesamtmiete von EUR 1.633,– beziehungsweise eine jährliche Gesamtmiete von EUR 19.596,–.

Die genaue Zusammensetzung der Mietentgelte, insbesondere die Abgrenzung zwischen Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer, ist anhand der bestehenden Mietverträge und Vorschriften zu prüfen.

Nach Beendigung der Mietverhältnisse im Februar 2028 eröffnen sich unterschiedliche Möglichkeiten: eine Neuvermietung, die teilweise oder vollständige Eigennutzung, eine Modernisierung der Wohneinheiten oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Parkmöglichkeiten

Direkt vor dem Haus befinden sich öffentliche Parkmöglichkeiten. Die Liegenschaft liegt innerhalb einer Kurzparkzone.

Für Bewohner kann bei der zuständigen Gemeinde angefragt werden, ob eine Dauerparkberechtigung beziehungsweise eine entsprechende Bewohnerparklösung verfügbar ist. Ein eigener, der Liegenschaft zugeordneter Stellplatz ist nicht vorhanden.

Highlights auf einen Blick

- attraktive Lage nahe dem Hauptplatz
- charaktervolles Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1933
- ca. 258 m² Wohnfläche
- ca. 366 m² Gesamtfläche
- zwei getrennte Wohneinheiten

- separate Eingänge und Gegensprechanlagen
- vielseitige Nutzungs- und Teilungsmöglichkeiten
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung möglich
- bestehende Mieteinnahmen bis Februar 2028
- Sanierungs- und Wertsteigerungspotenzial
- mehrere Kellerabteile
- nicht ausgebauter Dachboden als mögliche Ausbaureserve
- öffentliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine interessante Kombination aus bestehender Vermietung, großzügigem Raumangebot und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Die beiden getrennten Wohneinheiten ermöglichen flexible Nutzungskonzepte. Nach dem Ende der bestehenden Mietverhältnisse im Februar 2028 kann die Immobilie je nach persönlicher Zielsetzung selbst genutzt, neu vermietet, modernisiert oder teilweise umgestaltet werden.

Besonders für Käufer, die ein charaktervolles Bestandsgebäude mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen, stellt diese Liegenschaft eine interessante Gelegenheit dar.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermitteln Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap