

Voll vermietetes Mehrparteienhaus in Jenbach



Objektnummer: 1199

Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6200 Jenbach
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	303,60 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rainer

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH
Riedelstraße 6
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 140
H +43 676 3283741

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















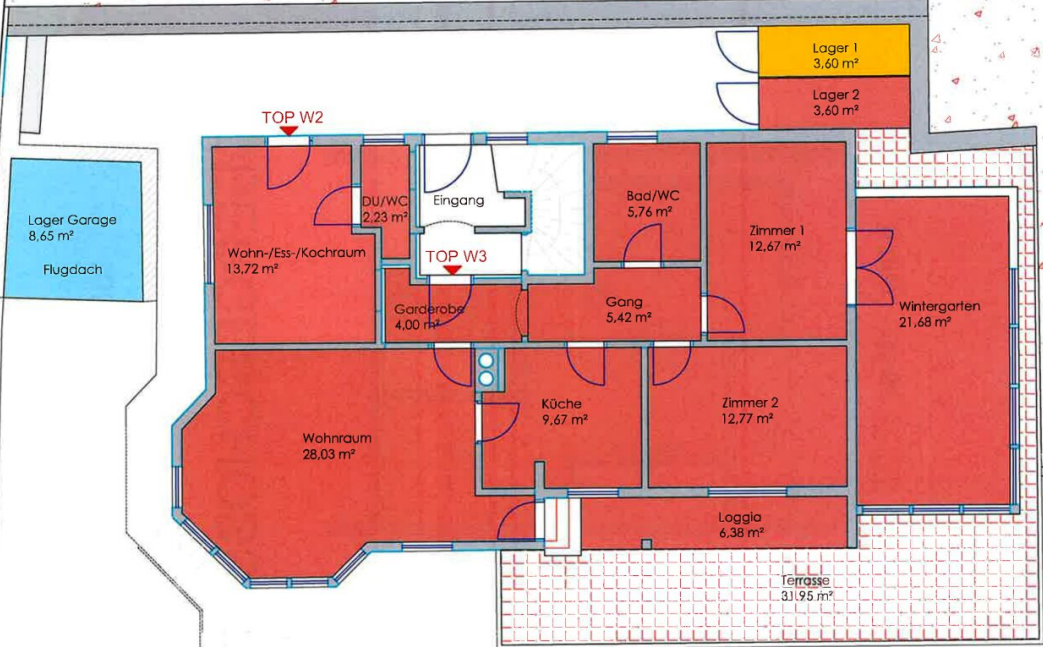
ERDGESCHOSS

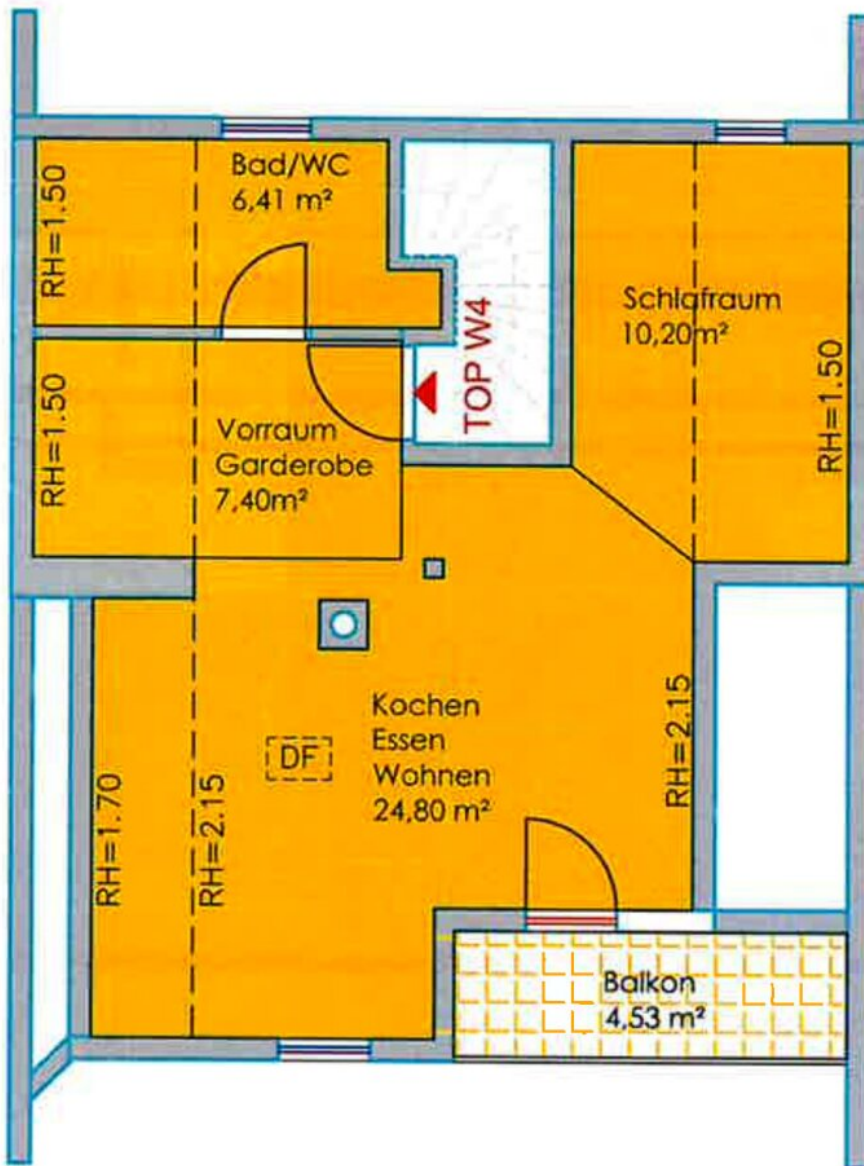
M 1:100

Garten
200,12 m²



- TOP W2
- TOP W3
- TOP W4
- TOP G1





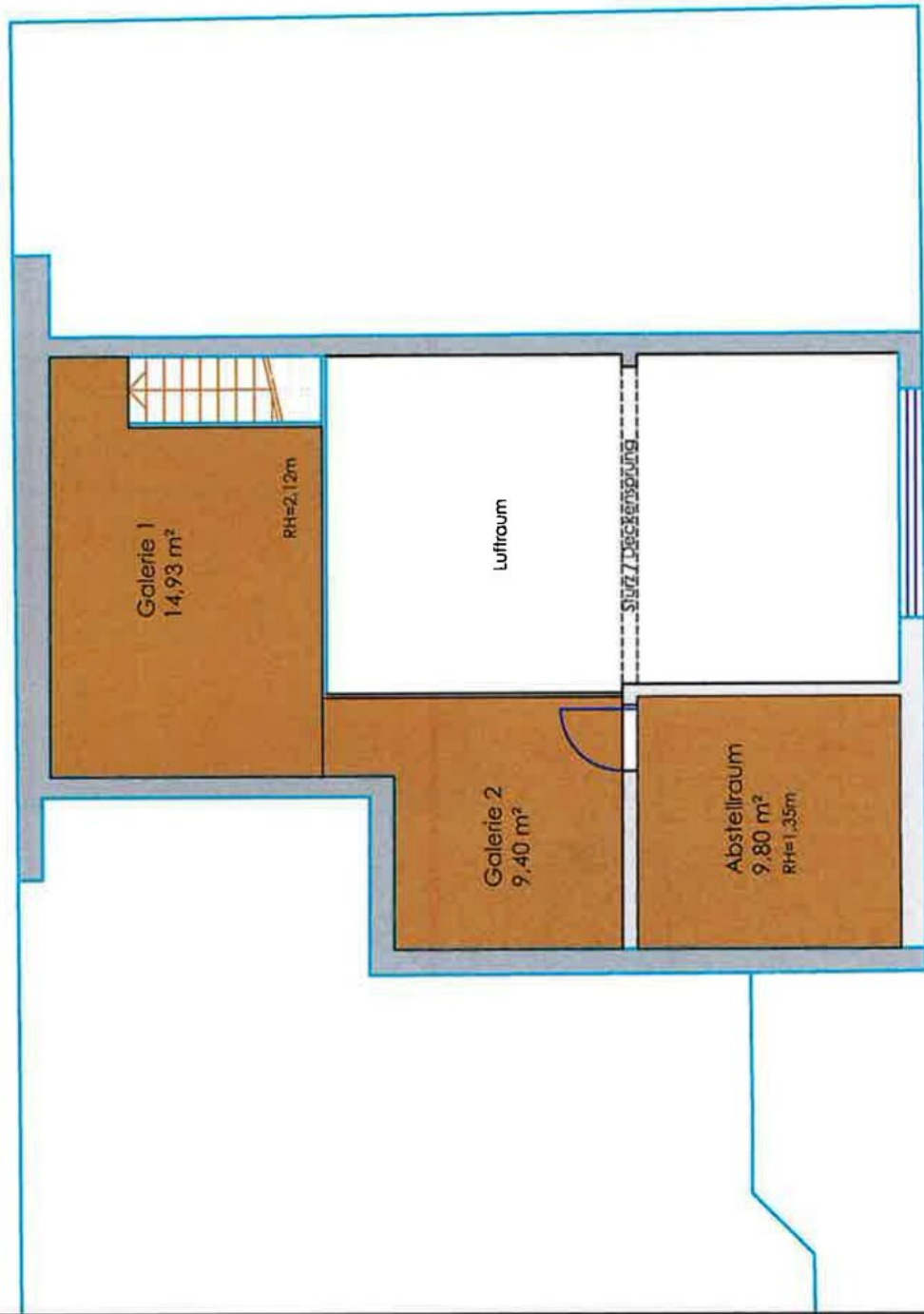
M 1:100

TOP W4

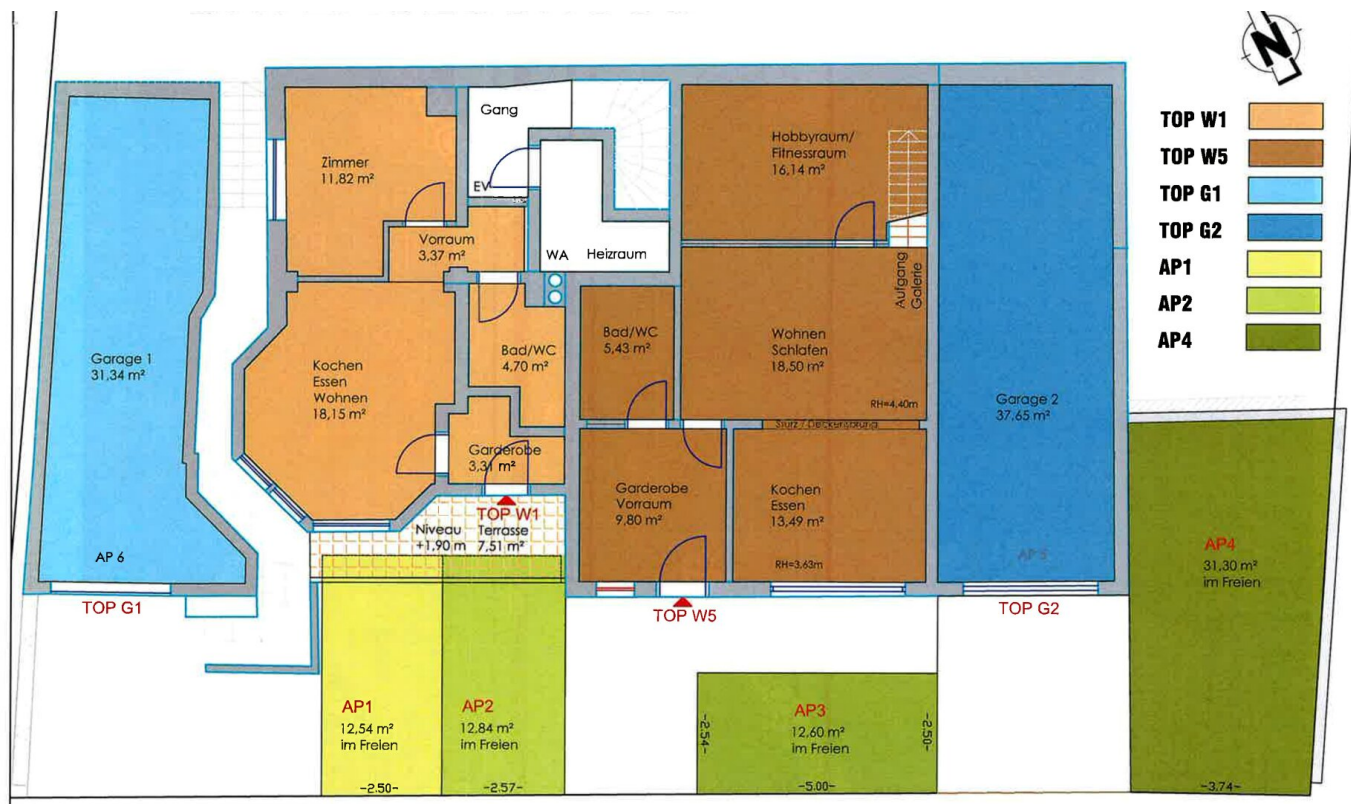




UNTERGESCHOSS GALERIE



M 1:100 TOP W5



Objektbeschreibung

Voll vermietetes Mehrparteienhaus in Jenbach – 5 Wohnungen, 2 Garagen & laufender Ertrag

Gepflegtes Anlageobjekt mit ca. € 43.156,- Jahresnettomiete, wertgesicherten Mietverträgen und interessanten Möglichkeiten für die weitere Entwicklung.

DAS OBJEKT

Ein Anlageobjekt muss vor allem eines können: **funktionieren**.

Genau das tut dieses Mehrparteienhaus in der Schießstandstraße 22 in Jenbach bereits heute.

Das Gebäude umfasst fünf Wohnungen, zwei Garagen und vier Kfz-Frestellplätze und wird als Gesamtobjekt verkauft. Sämtliche Wohnungseigentumsanteile befinden sich derzeit in einer Hand.

Alle fünf Wohnungen sind vermietet. Eine der beiden Garagen ist ebenfalls vermietet. Aktuell werden damit rund **€ 43.156,- Jahresnettomiete** erzielt. Auf Basis des Kaufpreises von € 995.000,- entspricht das einer **Bruttorendite von rund 4,3 %**.

Die Mietverträge sind VPI-wertgesichert. Die laufenden Mieterträge können damit entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden.

Ein weiterer Pluspunkt: Das Objekt ist bereits vollständig parifiziert und in Wohnungseigentum aufgeteilt. Wer das Haus kauft, hat damit nicht nur die Möglichkeit, es langfristig als Gesamtobjekt zu halten. Auch ein späterer Verkauf einzelner Wohnungen ist grundsätzlich möglich.

Damit bleibt der zukünftige Eigentümer flexibel.

DIE WOHNUNGEN

Das Haus bietet einen interessanten Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Grundrisse.

Top 1 | ca. 41,35 m²

Ebenerdige Wohnung mit Wohnküche, Zimmer und Südterrasse.

Top 2 | ca. 15,95 m²

Kompaktes Studio-Apartment.

Top 3 | ca. 100,00 m²

Großzügige Wohnung mit Wintergarten, Loggia, Terrasse und ca. 200 m² Eigengarten.

Top 4 | ca. 48,81 m²

Dachgeschosswohnung mit Balkon.

Top 5 | ca. 97,49 m²

Loftartige Wohnung mit Galerie und Raumhöhen von bis zu ca. 4,40 m.

Dazu kommen zwei Garagen, die laut Gutachten jeweils als Doppelgarage genutzt werden können, sowie vier Kfz-Frestellplätze.

INTERESSANT AUCH FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG

Das Objekt ist bereits vermietet und erwirtschaftet laufende Erträge. Gleichzeitig gibt es noch Möglichkeiten, das Ergebnis in Zukunft weiterzuentwickeln.

Die zweite Garage wird derzeit eigengenutzt und könnte bei einer zukünftigen Vermietung zusätzliche Einnahmen bringen.

Auch bei zukünftigen Mieterwechseln ergeben sich Möglichkeiten, einzelne Wohnungen neu zu vermieten und die bestehende Ertragssituation weiterzuentwickeln.

Das ist aus meiner Sicht gerade für einen Anleger interessant: **Man kauft kein Projekt, bei dem zuerst viel Arbeit notwendig ist, sondern einen funktionierenden Bestand mit zusätzlichem Spielraum.**

DIE LAGE

Jenbach ist ein etablierter Wirtschafts- und Wohnstandort im Tiroler Unterland.

Ein wichtiger Faktor für die Vermietbarkeit ist der Arbeitgeberstandort **INNIO Jenbacher** mit mehr als 1.400 Beschäftigten. Dazu kommt der Bahnhof Jenbach, der ÖBB, Zillertalbahn und Achenseebahn miteinander verbindet.

Innsbruck ist mit der Bahn in rund 15–20 Minuten erreichbar. Über die A12 besteht eine gute Verbindung in Richtung Innsbruck, Kufstein und München.

Auch die Nähe zu Achensee und Zillertal macht den Standort attraktiv.

Für ein Anlageobjekt entscheidend ist dabei vor allem die Kombination aus **Arbeitsplätzen, Verkehrsanbindung und vorhandener Infrastruktur**. Genau diese Mischung findet man in Jenbach.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus wurde 1989 errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach erweitert und modernisiert. Die dokumentierten Erweiterungen reichen bis 2018.

Auf dem ca. 641 m² großen Grundstück befinden sich rund 303,60 m² Wohnnutzfläche sowie ca. 68,99 m² Garagenfläche.

Mehrere Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone, Loggien oder Gartenflächen. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Gartenwohnung sowie das Loft mit Galerie und außergewöhnlichen Raumhöhen.

Der Energieausweis liegt vor.

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN

Kaufpreis: € 995.000,-

Jahresnettomiete IST: ca. € 43.156,-

Bruttorendite: ca. 4,3 %

Wohnnutzfläche: ca. 303,60 m²

Garagenfläche: ca. 68,99 m²

Grundstück: ca. 641 m²

Wohnungen: 5

Garagen: 2

Kfz-Frestellplätze: 4

Baujahr: 1989

Erweiterungen/Modernisierungen: bis 2018

Vermietung: 5 von 5 Wohnungen + 1 von 2 Garagen

Wohnungseigentum: vollständig parifiziert

Energieausweis: vorhanden

Wer eine Immobilie als Kapitalanlage sucht, bei der die Vermietung bereits funktioniert und die Zahlen nachvollziehbar sind, sollte sich dieses Objekt näher ansehen.

Die laufenden Mieteinnahmen, die VPI-Wertsicherung, die gute Lage in Jenbach und die bereits bestehende Parifizierung bilden eine solide Grundlage.

Gleichzeitig gibt es noch Möglichkeiten, den Ertrag weiterzuentwickeln oder zu einem späteren Zeitpunkt einzelne Einheiten separat zu verkaufen.

Kurz gesagt: Ein bestehender Immobilienbestand mit laufendem Ertrag – und noch etwas Luft nach oben.

Kaufpreis: € 995.000,-

Die vollständigen Unterlagen, Mietaufstellungen und weitere Informationen erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

Mario Tribus

Tiroler Immobilien

+43 664 5252294

tribus@tiroler-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap