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



Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH
Riedelstraße 6
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130
H +43 664 5252294

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































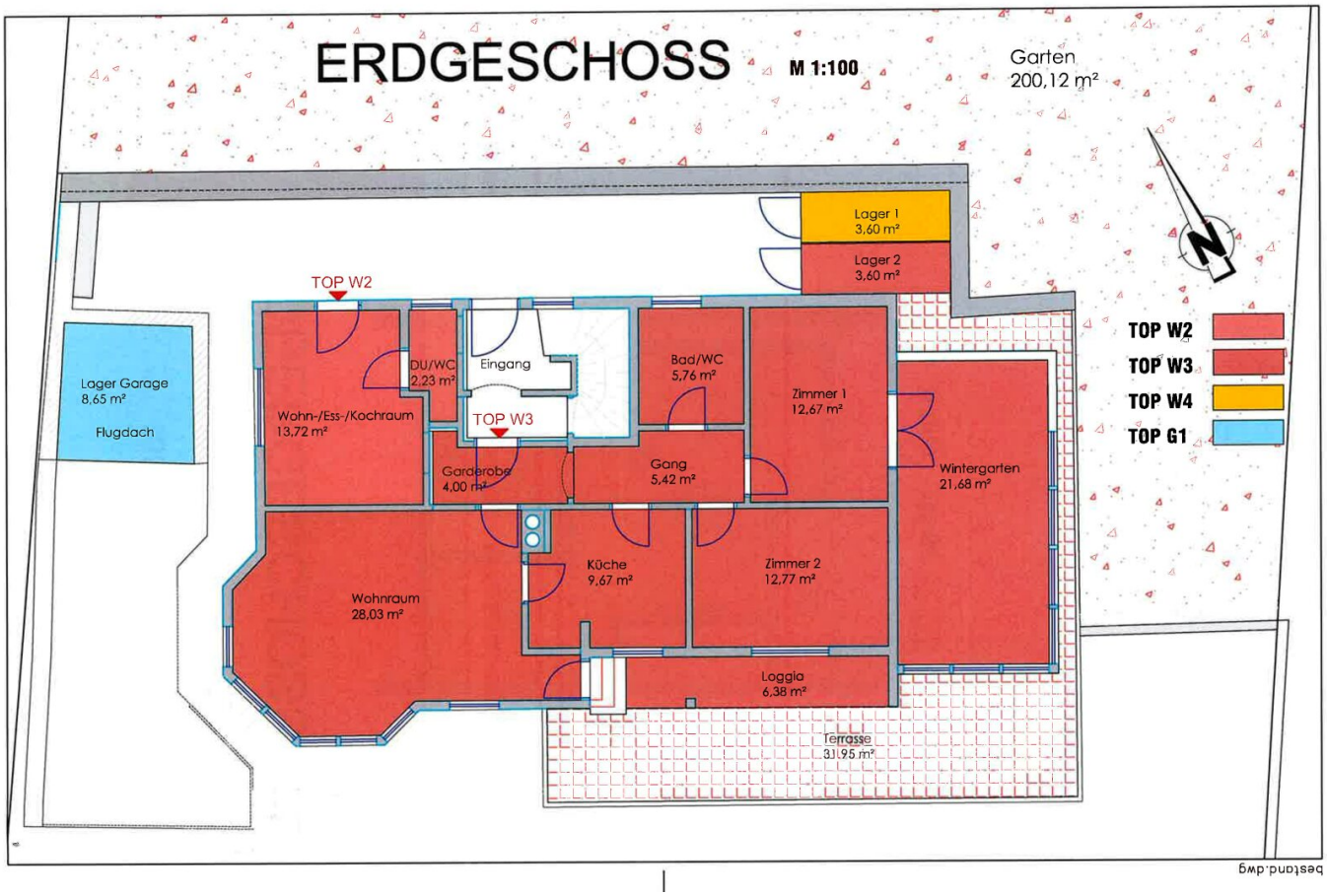


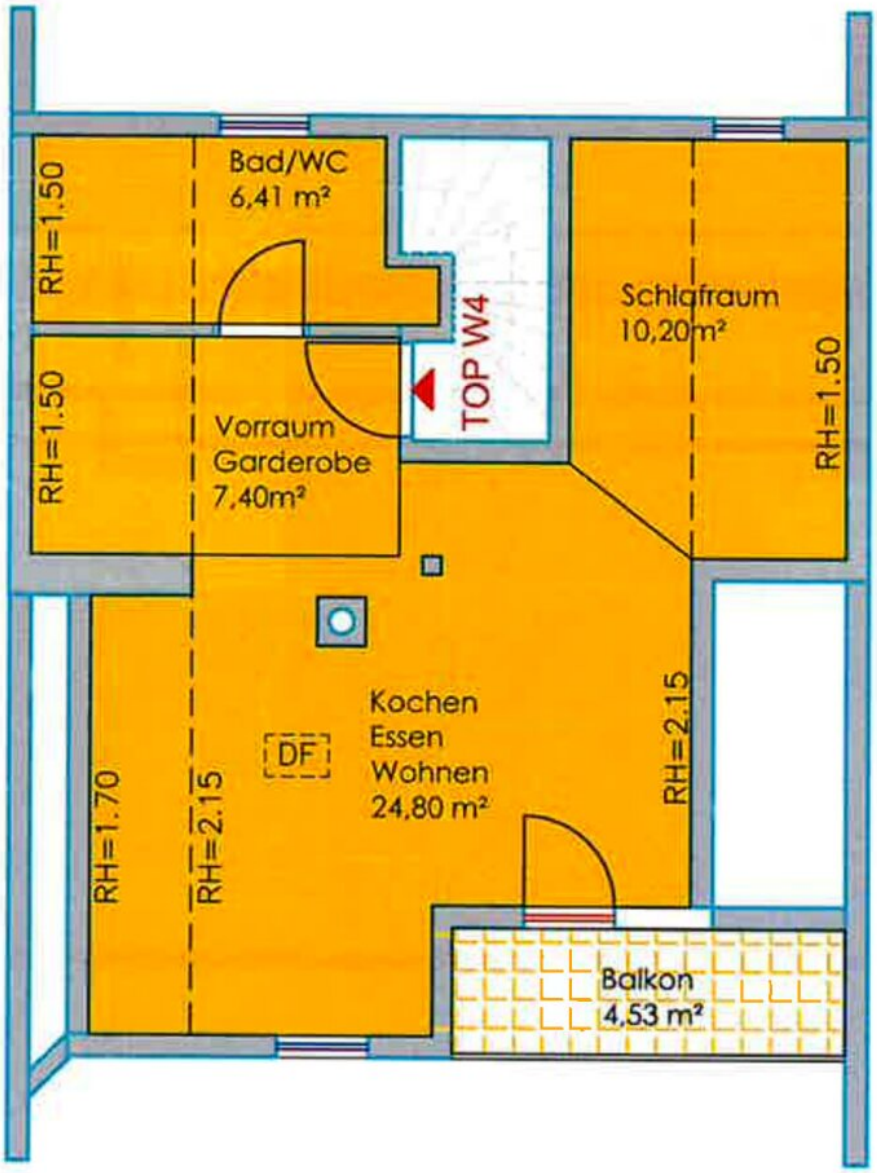






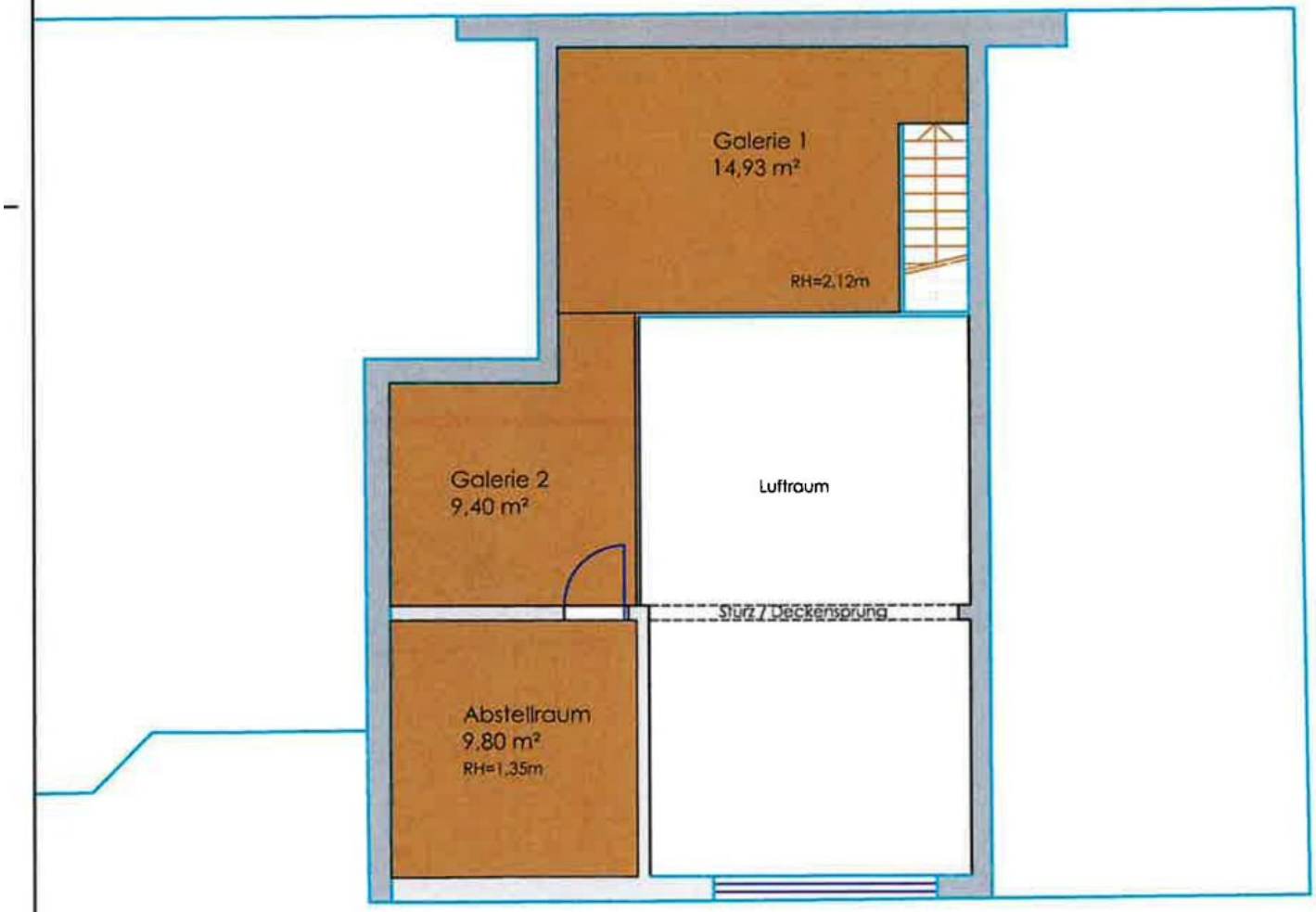



ERDGESCHOSS
M 1:100
Garten
200,12 m²
Lager 1
3,60 m²
Lager 2
3,60 m²
TOP W2
Lager Garage
8,65 m²
Flugdach
DU/WC
2,23 m²
Eingang
Bad/WC
5,76 m²
Zimmer 1
12,67 m²
Wohn-/Ess-/Kochraum
13,72 m²
TOP W3
Garderobe
4,00 m²
Gang
5,42 m²
Wintergarten
21,68 m²
Küche
9,67 m²
Zimmer 2
12,77 m²
Wohnraum
28,03 m²
Loggia
6,38 m²
Terrasse
31,95 m²
TOP W2
TOP W3
TOP W4
TOP G1
bestand.dwg

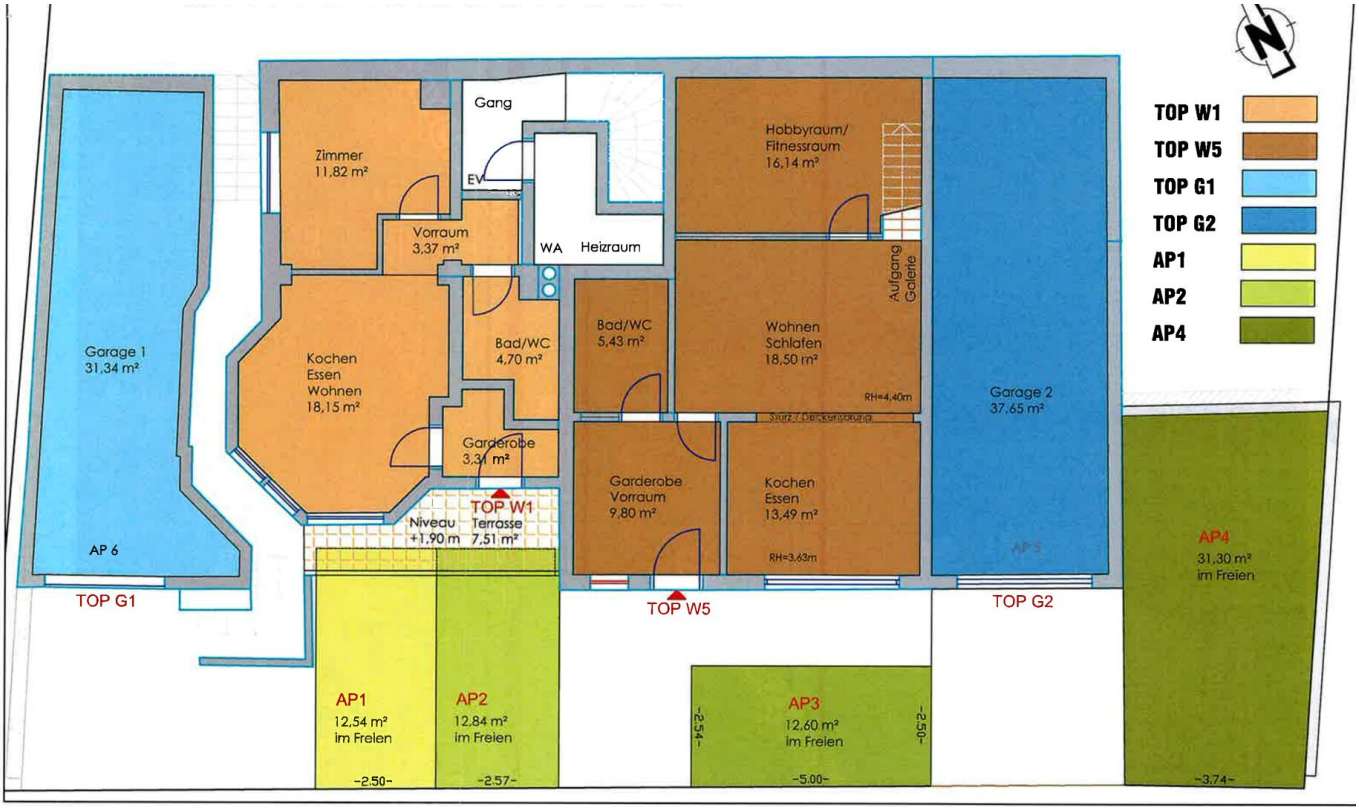

Bad/WC
6,41 m²
RH=1.50
TOP W4
Schlafraum
10,20m²
RH=1.50
RH=1.50
Vorraum
Garderobe
7,40m²
Kochen
Essen
Wohnen
24,80 m²
DF
RH=2.15
RH=1.70
RH=2.15
Balkon
4,53 m²

M 1:100 **TOP W4**

UNTERGESCHOSS GALERIE



M 1:100 **TOP W5**


TOP W1
TOP W5
TOP G1
TOP G2
AP1
AP2
AP4
Zimmer
11,82 m²
Gang
EV
Vorraum
3,37 m²
WA
Heizraum
Hobbyraum/
Fitnessraum
16,14 m²
Aufgang
Galerie
Garage 1
31,34 m²
Kochen
Essen
Wohnen
18,15 m²
Bad/WC
4,70 m²
Bad/WC
5,43 m²
Wohnen
Schlafen
18,50 m²
RH=4,40m
Garage 2
37,65 m²
Garderobe
3,31 m²
Garderobe
Vorraum
9,80 m²
Kochen
Essen
13,49 m²
RH=3,63m
TOP W1
Niveau
+1,90 m
Terrasse
7,51 m²
AP 6
AP4
31,30 m²
im Freien
TOP G1
TOP W5
TOP G2
AP1
12,54 m²
im Freien
AP2
12,84 m²
im Freien
AP3
12,60 m²
im Freien
-2.50-
-2.57-
-2.54-
-2.50-
-5.00-
-3.74-

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-Freistellplätze 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-Freistellplätze.

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-Freistellplätze: 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