Zwei sanierte Eigentumswohnungen in Oberwart - einzeln oder als Paket



Objektnummer: 1643/176

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 102,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	288.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


PRIVATWEG





































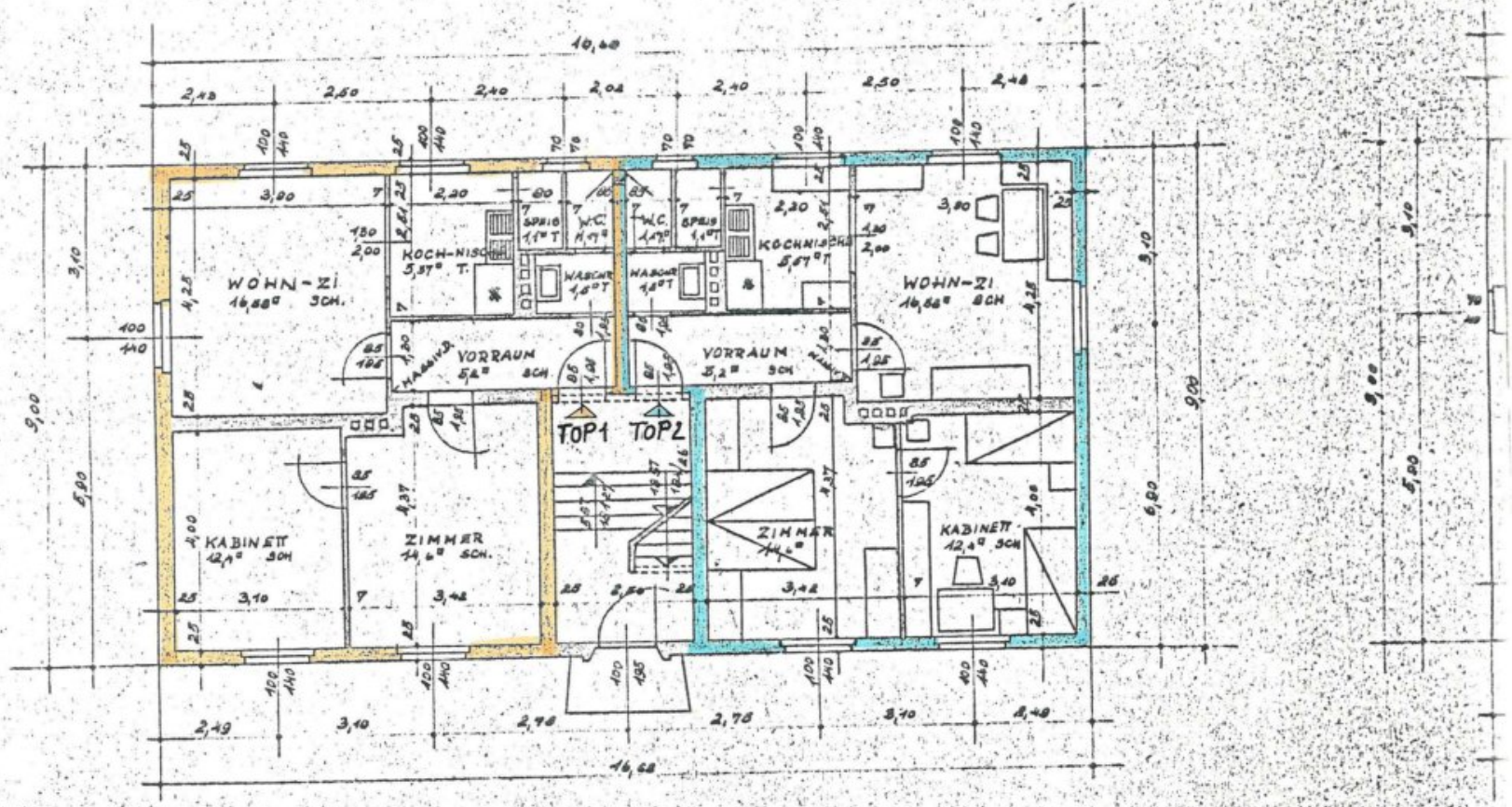



HOME


KEINE WERBUNG



MASSTAB 1:100



ERDGESCHOSS u. 1. STOCK

Objektbeschreibung

Zwei sanierte Wohnungen - zwei Möglichkeiten

Eine Wohnung sofort verfügbar. Eine bereits vermietet. Und die Möglichkeit, beide gemeinsam zu erwerben.

In der **Oberen Hochstraße in Oberwart** stehen z**wei sanierte Eigentumswohnungen** mit j**eweils rund 60 m² Wohnfläche** zum Verkauf. Beide befinden sich im Erdgeschoss eines um **1960 errichteten Wohnhauses** mit insgesamt nur fünf Einheiten und wurden **2023 umfassend saniert**. Das Wohnhaus verfügt laut Energieausweis über eine wärmegedämmte Fassade mit **8 cm starker Fassadendämmung**.

Während die **eine Wohnung sofort verfügbar** ist, bringt die **andere** bereits **laufende Mieteinnahmen**.

Top 1 ist **bestandsfrei** und sofort verfügbar. Selbst einziehen, neu vermieten oder als langfristiges Investment halten - die weitere Nutzung lässt sich individuell gestalten,

Top 2 ist unbefristet **vermietet** und bietet damit bereits ab Übernahme laufende Mieteinnahmen.

Wer **beide Wohnungen gemeinsam** erwirbt, sichert sich rund **120 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei eigenständige Eigentumseinheiten** - mit bestehendem Ertrag auf der einen und zusätzlichem Vermietungspotenzial auf der anderen Seite.

Der **Kaufpreis beträgt für Anleger € 120.000 netto zzgl. 20 % USt. je Wohnung**. Für **Privatkäufer** entspricht dies einem **Bruttokaufpreis von € 144.000 je Wohnung**.

Der **gemeinsame Erwerb** beider Einheiten wird **bevorzugt**, ein Einzelankauf ist ebenfalls möglich.

Klicken Sie hier und verschaffen Sie sich **im Video** bereits vorab einen **Eindruck von** der bestandsfreien **Top 1**.

Drei Zimmer, rund 60 m² und bereits saniert

Beide Wohnungen verfügen über jeweils rund **60 m² Wohnfläche** und **drei Zimmer**. Der Grundriss gliedert sich in **Wohnzimmer**, **zwei Schlafzimmer, Küche**, Vorräume sowie **Bad mit WC** - eine Größe und Aufteilung, die sowohl für EigennutzerInnen als auch für die Vermietung interessant ist.

Im Jahr **2023 wurden beide Wohnungen umfassend saniert**. **Küchen, Böden und Türen wurden erneuert**, **Klimaanlagen** eingebaut und die **Badezimmer neu verfliest**. Auch die **Heizungsanlagen** einschließlich der Gasthermen wurden **erneuert bzw. saniert**; die Thermen wurden zudem kürzlich fachgerecht gewartet.

Zur Ausstattung gehören:

- Einbauküche
- Parkettboden
- Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- Waschmaschine
- Kellerräume

Laut den vorliegenden Unterlagen entsprechen die Einheiten der **Ausstattungskategorie A gemäß § 15a MRG**. Damit erwerben Sie keine Wohnungen, bei denen zunächst umfangreiche Modernisierungsarbeiten anstehen, sondern **bereits sanierte Einheiten mit zeitgemäßem Wohnstandard**.

Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss, der Hauseingang ist jedoch über rund sechs Stufen erreichbar. Ein Lift ist nicht vorhanden, weshalb die **Wohnungen nicht barrierefrei** zugänglich sind. Eigene PKW-Stellplätze sind den Wohnungen nicht zugeordnet. **Öffentliche Parkmöglichkeiten** befinden sich direkt vor dem Haus entlang der Straße.

Top 1 - frei übernehmen und selbst entscheiden

Top 1 ist seit Mai 2026 bestandsfrei und kann unmittelbar übernommen werden.

Genau darin liegt die Stärke dieser Wohnung: **Sie entscheiden, was daraus wird.** Selbst einziehen? Neu vermieten? Als Anlagewohnung erwerben und langfristig halten? Durch den bestandsfreien Zustand stehen unterschiedliche Möglichkeiten offen.

Für AnlegerInnen bietet sich insbesondere die Chance, die bereits sanierte Wohnung **neu am Mietmarkt zu positionieren** und ein neues Mietverhältnis im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu gestalten. Wer dagegen eine kompakte 3-Zimmer-Wohnung zur Eigennutzung sucht, kann die Einheit **ohne bestehendes Mietverhältnis übernehmen**.

Eine individuelle Miet- und Renditekalkulation für eine mögliche Neuvermietung stellen wir bei Interesse gerne zur Verfügung.

Top 2 - kaufen und laufende Einnahmen übernehmen

Die Wohnung ist seit **1. April 2024** unbefristet **vermietet** und wird mit bestehendem Mietverhältnis übernommen. Der **Hauptmietzins** wurde **wertgesichert** vereinbart und unterliegt den entsprechenden vertraglichen Anpassungsbestimmungen.

Für AnlegerInnen bedeutet das: **Das Mietverhältnis besteht bereits** und die **Wohnung generiert laufende Einnahmen.**

Auch **Top 2 wurde 2023 umfassend saniert** und verfügt über einen mit Top 1 vergleichbaren Ausstattungs- und Wohnstandard.

Details zur aktuellen Miethöhe, zum bestehenden Mietverhältnis, zur Wertsicherung sowie eine individuelle Renditeberechnung stellen wir **bei konkretem Interesse gerne zur Verfügung**.

Zwei Wohnungen - ein besonders interessantes Gesamtpaket

Gerade gemeinsam spielen die beiden Wohnungen ihre unterschiedlichen Stärken aus:

Top 2 bringt bereits laufende Mieteinnahmen. Top 1 bietet zusätzliches Vermietungspotenzial und freie Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit dem Paket erwerben Sie insgesamt rund **120 m² Wohnfläche in zwei eigenständigen Eigentumswohnungen innerhalb derselben Liegenschaft**.

Das schafft Flexibilität: Beide Einheiten können gemeinsam als kleines Wohninvestment gehalten werden, bleiben rechtlich jedoch eigenständige Wohnungen und können damit auch künftig **separat verwertet** werden.

Der **Anlegerkaufpreis für beide Wohnungen beträgt insgesamt € 240.000 netto zzgl. 20 % USt.**

Eine detaillierte Ertrags- und Renditebetrachtung des Gesamtinvestments stellen wir interessierten AnlegerInnen gerne zur Verfügung.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- zwei eigenständige Eigentumswohnungen
- jeweils ca. 60 m² Wohnfläche
- insgesamt ca. 120 m²
- jeweils 3 Zimmer
- **Top 1 bestandsfrei**
- **Top 2 unbefristet vermietet**
- Anlegerkaufpreis je Wohnung: **€ 120.000 netto**
- Anlegerkaufpreis beide Wohnungen: **€ 240.000 netto**
- Privatkäuferpreis je Wohnung: **€ 144.000 brutto**
- gemeinsamer Erwerb bevorzugt
- Einzelankauf möglich
- umfassend saniert 2023
- Ausstattungskategorie A gemäß § 15a MRG
- Einbauküchen

- Parkettböden
- Gasetagenheizungen
- Klimaanlagen
- Waschmaschinen
- Kellerräume
- Erdgeschoss
- kein Lift / nicht barrierefrei
- öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- Wohnhaus mit insgesamt fünf Einheiten
- Baujahr ca. 1960
- Bestandsenergieausweis aus 2020

Eine Wohnung oder gleich beide?

Vielleicht suchen Sie eine **bestandsfreie Wohnung zur Eigennutzung**. Vielleicht möchten Sie Kapital in eine **bereits vermietete Einheit** investieren. Oder Sie sehen gerade in der Kombination beider Wohnungen das größere Potenzial.

Gerne zeige ich Ihnen die Einheiten persönlich und stelle Ihnen bei weiterem Interesse sämtliche relevanten Objekt- und Mietunterlagen zur Verfügung.

Ob **eine Wohnung oder beide Einheiten gemeinsam** - ich freue mich auf Ihre

Kontaktaufnahme.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Freier Blick über die Felder - Oberwart trotzdem nah

Wer hier wohnt, bekommt beides: **Ruhe vor der Haustür und die Infrastruktur von Oberwart in unmittelbarer Nähe.**

Die **Obere Hochstraße** liegt abseits stärker frequentierter Straßen. Vor der Liegenschaft öffnet sich der **Blick über weitläufige Felder** - Grün und Weite bestimmen das unmittelbare Umfeld.

Gleichzeitig bleibt das Zentrum von Oberwart mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie zahlreichen Dienstleistungs- und Arbeitsplätzen schnell erreichbar.

Auch überregional ist die Lage interessant: **Wiener Neustadt** erreichen Sie in rund **50 Autominuten**, die **Wiener Stadtgrenze** in etwa **1 Stunde 10 Minuten**. Nach **Graz** beträgt die Fahrzeit rund **eine Stunde**, nach **Fürstenfeld etwa 35 Minuten**.

Mit der Nähe zur **Thermenregion rund um Bad Waltersdorf** kommen zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten hinzu.

Eine Lage, die **ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu einer Bezirkshauptstadt und guter Erreichbarkeit von Niederösterreich und der Steiermark** verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap