Saniertes Zinshaus mit bis zu 6 % Rendite – Wohn- und Geschäftshaus in Bahnhofsnähe von Neunkirchen



Objektnummer: 5448

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

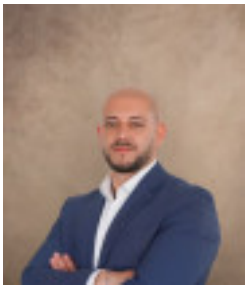
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1978
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	510,00 m²
Gesamtfläche:	769,00 m²
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 235,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Anic

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41 1012
H +436643912827


AI MODIFIED
26
WE ARE READY
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
ALTPAPIER
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
AUSGANG
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED
26
WE ARE READY
LANDAA

Objektbeschreibung

Saniertes Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiver Ertragsstruktur in Neunkirchen

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes und vielseitig nutzbares **Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Neunkirchen**, das sich insbesondere an Anleger richtet, die Wert auf laufende Mieterträge, eine ausgewogene Nutzungsmischung und langfristiges Wertsteigerungspotenzial legen.

Das ursprünglich im Jahr **1978 errichtete Gebäude** wurde im Jahr **2023 umfangreich saniert**. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde unter anderem die Fassade erneuert. Das Dach wurde bereits im Jahr **2011 neu eingedeckt**. Dadurch präsentiert sich die Liegenschaft heute in einem sehr gepflegten und attraktiven Gesamtzustand.

Die Immobilie verfügt über insgesamt **sechs Bestandseinheiten**, bestehend aus **vier Wohnungen und zwei Geschäftslokalen**. Diese Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sorgt für eine ausgewogene Diversifikation der Mieterstruktur und bildet eine interessante Grundlage für nachhaltige Erträge.

Die vier Wohneinheiten verfügen über Nutzflächen zwischen ca. **48 m² und 73 m²** und umfassen insgesamt rund **240 m² Nutzfläche**.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Gewerbeeinheiten mit ca. **120 m² und 150 m²**, die gemeinsam eine Nutzfläche von rund **270 m²** aufweisen.

Insgesamt steht somit eine vermietbare Nutzfläche von ca. **510 m²** zur Verfügung.

Bestandseinheiten

- **4 Wohnungen** mit insgesamt ca. **240 m² Nutzfläche**
- **2 Geschäftslokale** mit insgesamt ca. **270 m² Nutzfläche**
- **Gesamtnutzfläche:** ca. **510 m²**

Wirtschaftliche Eckdaten

- **Monatlicher Mietertrag:** ca. € 4.200
- **Jährlicher Mietertrag:** ca. € 50.000
- **Rendite:** ca. 6 % Brutto vor Steuern

Die Kombination aus mehreren unabhängigen Bestandseinheiten, laufenden Mieteinnahmen sowie der Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen macht diese Liegenschaft zu einer besonders interessanten Investmentmöglichkeit.

Durch die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen sowie die solide Ertragsstruktur bietet das Objekt attraktive Voraussetzungen für Anleger, die eine nachhaltig vermietbare Immobilie mit laufendem Cashflow und langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Selbstverständlich liegen uns sowohl die Pläne als auch die Betriebskosten vor. Diese stellen wir Interessenten bei näherem Interesse und auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Eine interessante Investmentchance für Anleger, die Wert auf stabile Erträge, eine diversifizierte Mieterstruktur und eine langfristig werthaltige Immobilie legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Gerne steht Ihnen Herr Anic bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter +43 664 391 2827 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf http://landaa.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap