

**Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten auf ca. 1.150 m²
Grundstück in Kottingbrunn**



Objektnummer: 5829/1107

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	452,00 m²
Nutzfläche:	687,00 m²
Stellplätze:	9
Garten:	162,00 m²
Keller:	157,00 m²
Kaufpreis:	2.450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

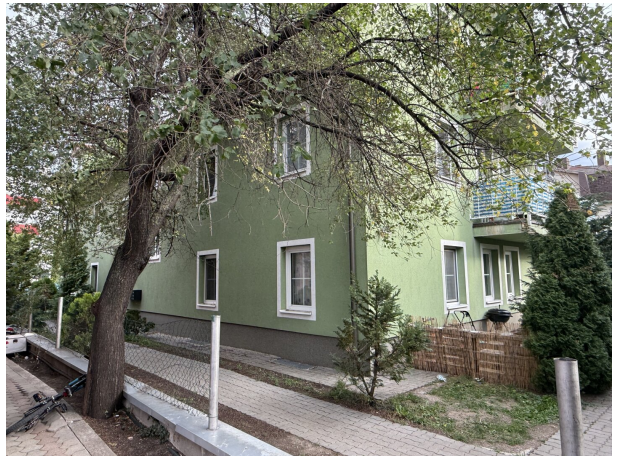
Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

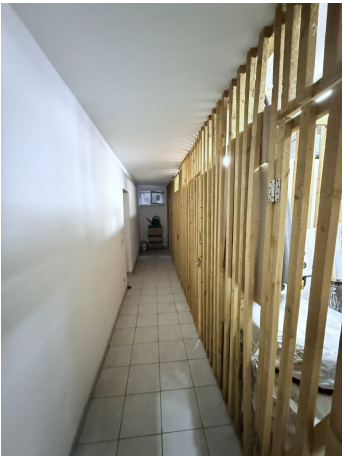
T +43 6503110002

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







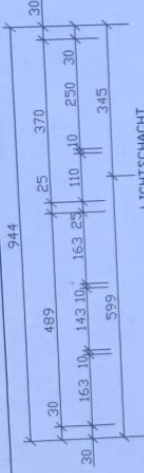




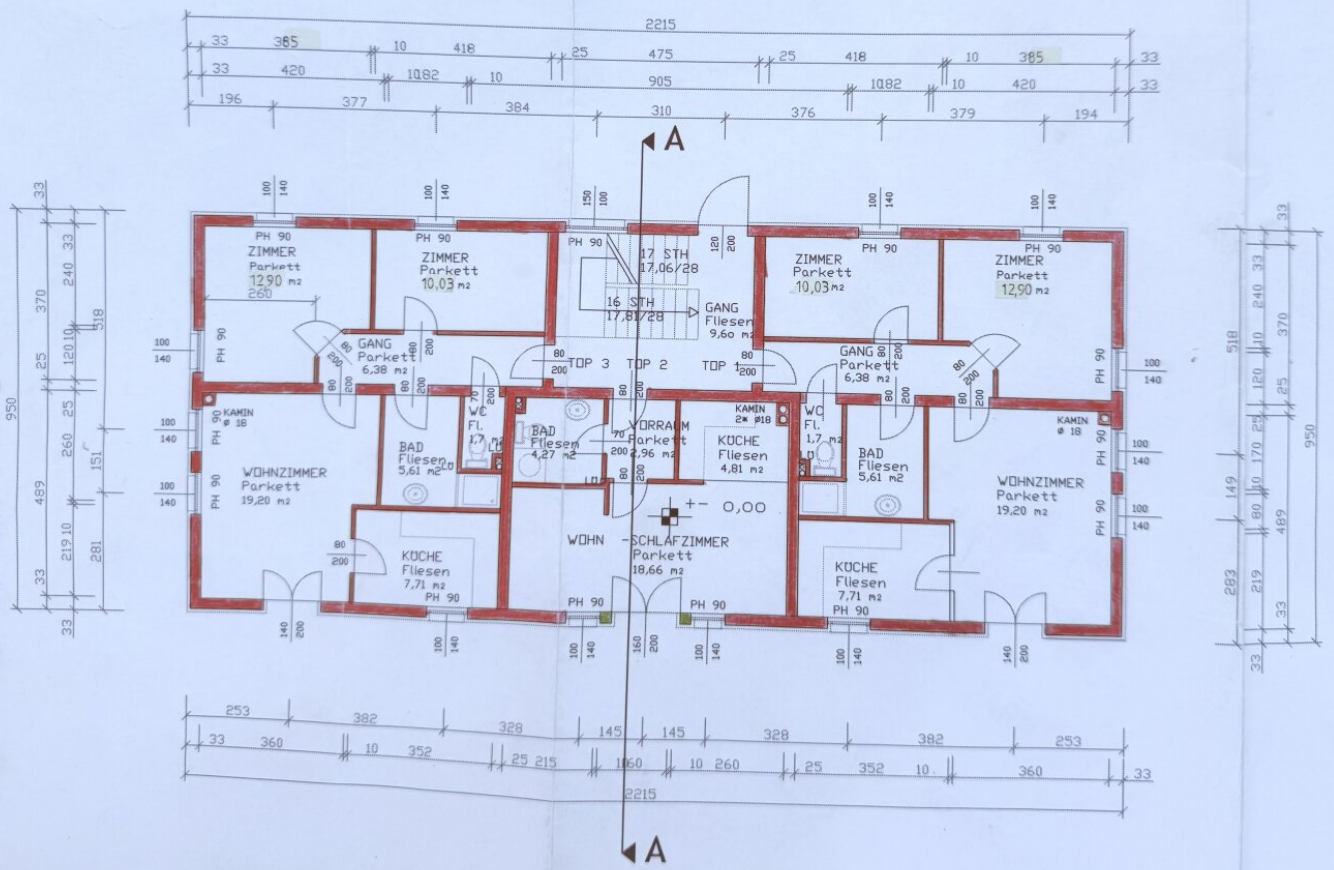




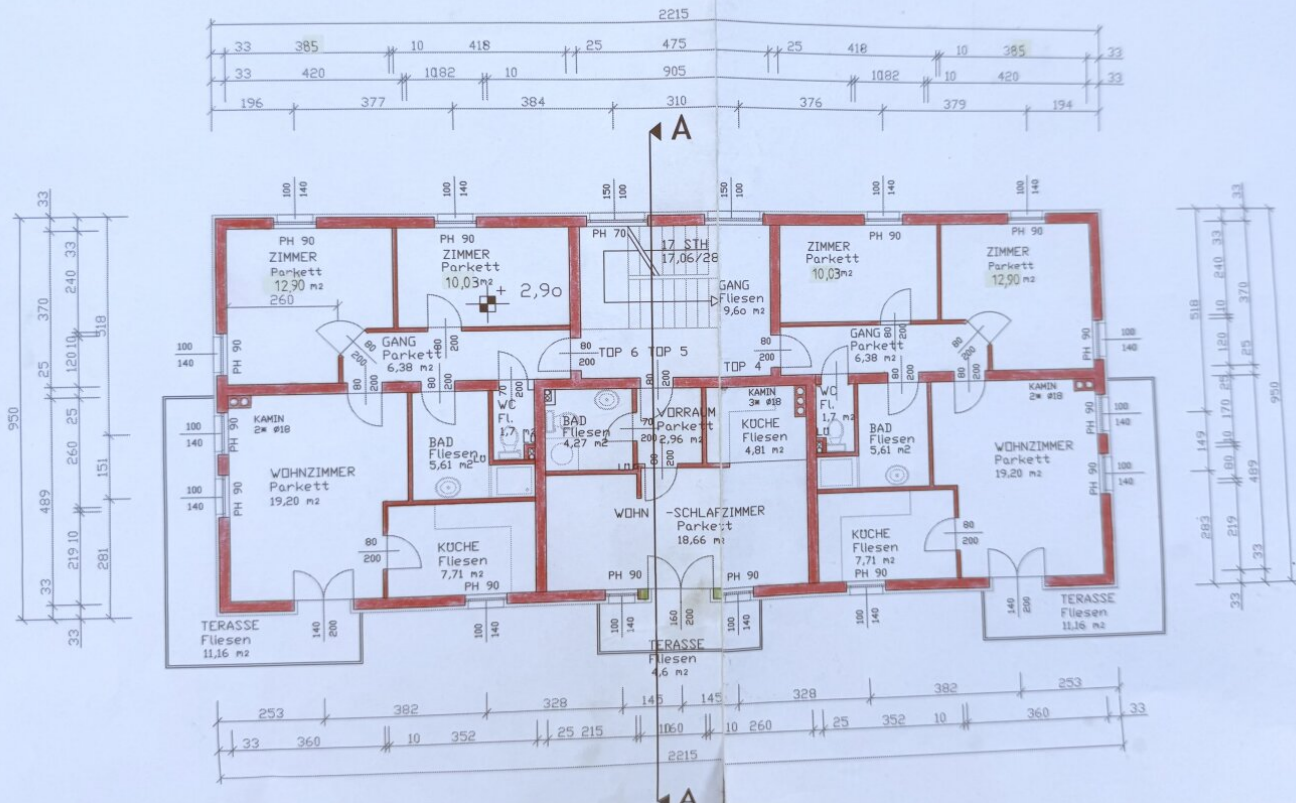
KELLER



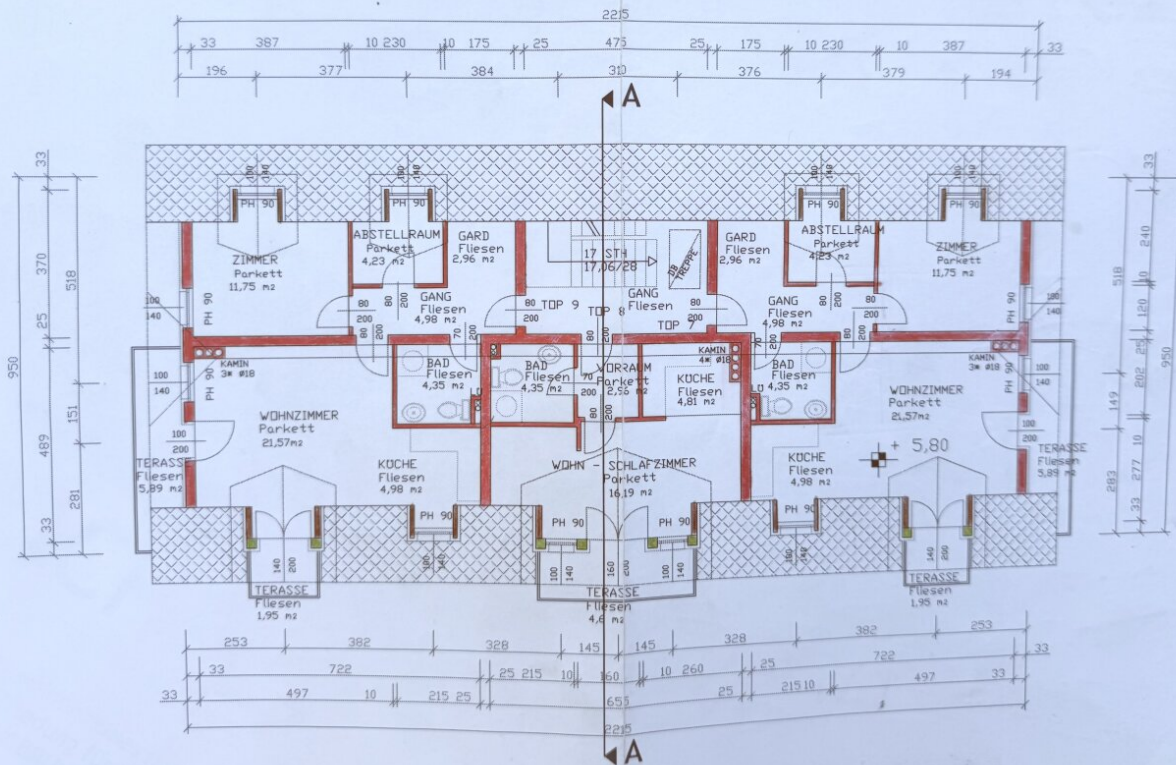
ERDGESCHOSS



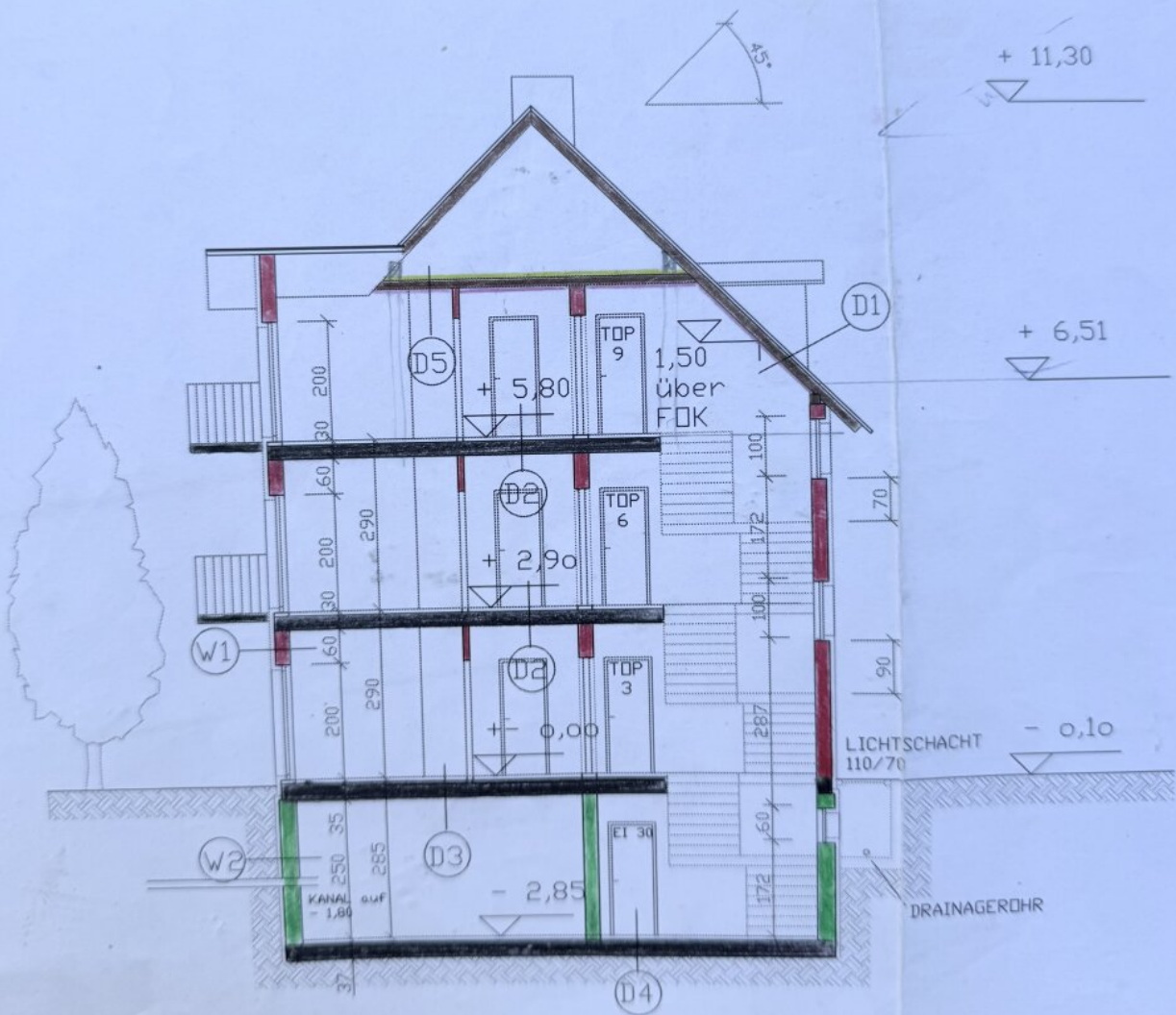
1. OBERGESCHOSS



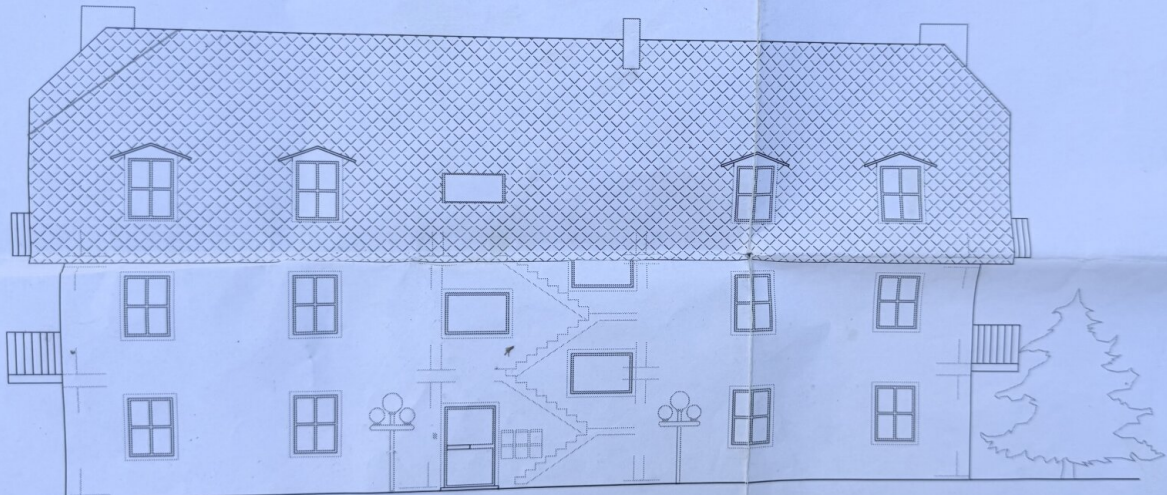
DACHGESCHOSS



SCHNITTA-A



SÜDANSICHT

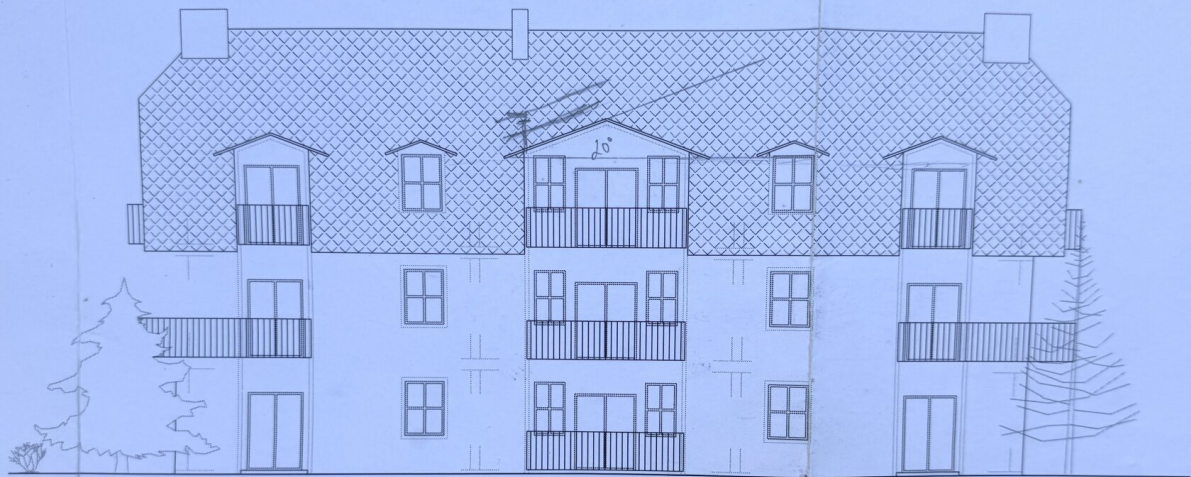


SCHNITTA-A

D1

D4

NORDANSICHT



OSTANSICHT



WESTANSICHT



A line drawing of a two-story house. The house has a gabled roof with a chimney on the left side. There are four windows on the first floor and four on the second floor. Each floor has a balcony with a railing. The drawing is simple and uses black lines on a white background.

Technical drawing of a roof plan showing the intersection of a 'Nachbargebäude' (neighboring building) and a 'Neubaubau' (new building). The drawing includes roof slopes, ground levels, and dimensions.

- Roof Slopes:**
 - Left side: 44°
 - Right side: 50°
- Ground Levels:**
 - Top center: $+6,61$
 - Bottom left: $-0,14$
 - Bottom right: $-0,10$
- Dimensions:**
 - Vertical distance from ground to roof peak on the left: $6,50$
 - Vertical distance from ground to roof peak on the right: $5,50$
 - Horizontal distance from the left building edge to the intersection point: $3,90$
 - Horizontal distance from the intersection point to the right building edge: $3,36$
- Labels:**
 - Nachbargebäude** (Neighboring building)
 - Neubaubau** (New building)
 - Grundgrenze** (Ground boundary)

The floor plan shows a rectangular building with the following areas and dimensions:

- FAHRRAD- u. KINDERWAGEN RAUM FLIESEN:** 16,53 m². This area is located at the top of the plan and is surrounded by a red border.
- GARAGE GELBCHTER BETON:** 50,38 m². This area is located on the left side of the plan.
- SCHACHT:** 10,60 m². This area is located in the center-right of the plan.

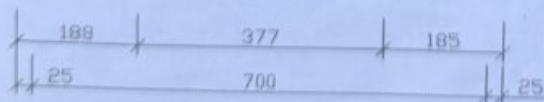
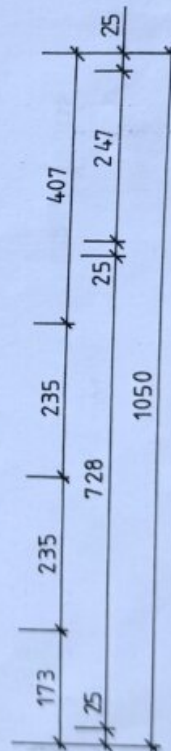
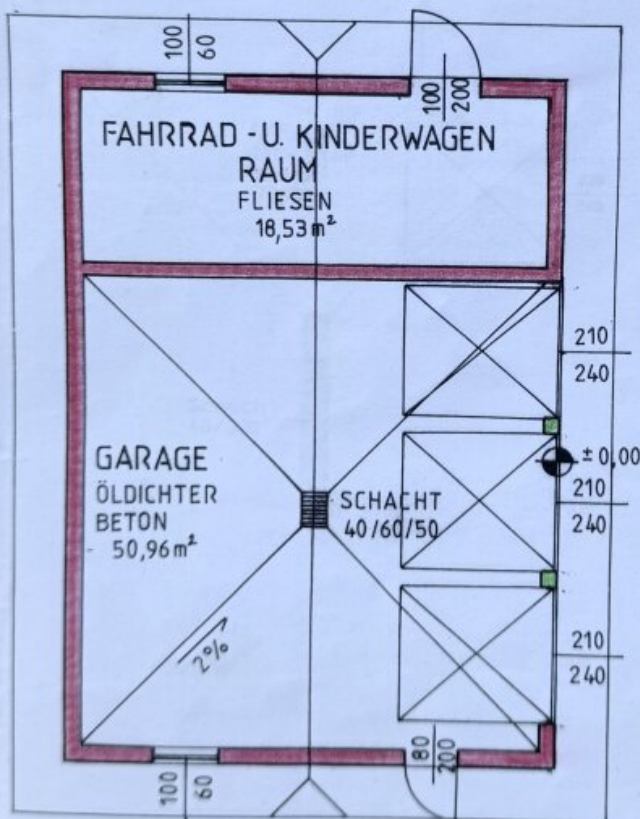
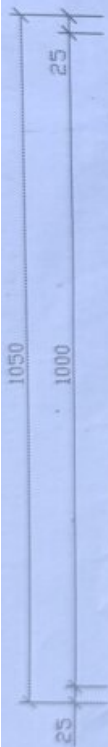
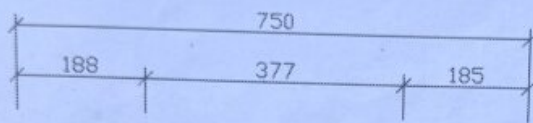
The plan also includes various dimensions and structural details:

- Overall Dimensions:** The total width is 1000 mm and the total height is 1050 mm.
- Room Dimensions:** The bicycle and car storage area is 1000 mm wide and 467 mm high. The garage is 1000 mm wide and 50,38 m² in area.
- Structural Details:** The plan shows a red border around the top and right sides of the building, and a yellow border around the bottom and left sides. There are also various structural elements like walls, doors, and windows indicated by lines and symbols.

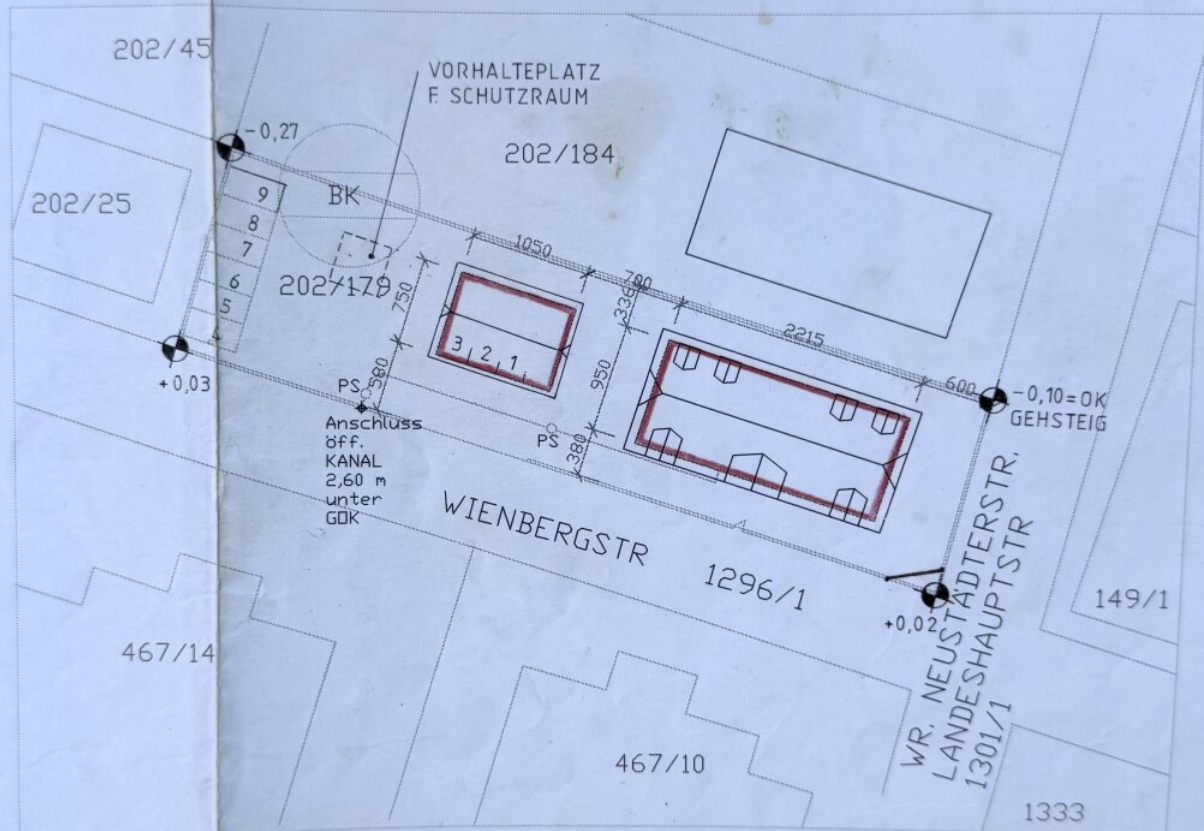
BLOCKST. 30cm
DITSISOLIERUNG
TEN 5cm

D3 ROLLIERUNG
PLATTE 25cm

GARAGE



LAGEPLAN M 1 : 500



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Mitte 2006 fertiggestelltes Mehrfamilienhaus auf einem ca. 1.150 m² großen Grundstück in Köttingbrunn.

Die Liegenschaft verfügt über 9 bestehende Wohneinheiten, die derzeit befristet vermietet sind. Zwei Wohneinheiten können frei übergeben werden, wodurch sich für einen zukünftigen Eigentümer zusätzliche Flexibilität bei Neuvermietung, Eigennutzung oder Neupositionierung bietet.

Durch den bestehenden Mietbestand, die großzügigen Nebenflächen sowie die unterschiedlichen Nutzungsbereiche eignet sich die Liegenschaft insbesondere als langfristiges Anlageobjekt.

Highlights

- 9 bestehende Wohneinheiten
- bestehender, befristeter Mietbestand
- 2 Wohneinheiten können frei übergeben werden
- ca. 451,47 m² Fläche in Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- ca. 157,19 m² Kellerfläche
- Garage mit ca. 50,96 m²
- 3 Gartenflächen mit insgesamt ca. 162 m²
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- mehrere PKW-Stellplätze im Freien

- zusätzliche Frei- und Gartenflächen
- Grundstücksgröße ca. 1.150 m²

Anlage & Nutzung

Die bestehende Aufteilung auf neun Wohneinheiten ermöglicht eine breite Streuung der Mieterträge. Die befristeten Mietverhältnisse bieten dem zukünftigen Eigentümer zugleich eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft.

Die Möglichkeit, zwei Wohnungen frei zu übernehmen, eröffnet zusätzliche Optionen hinsichtlich Neuvermietung, Adaptierung oder einer zukünftigen Anpassung des Nutzungskonzepts.

Ausstattung & Haustechnik

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung in Kombination mit einer Solaranlage aus dem Jahr 2009.

Zur Anlage gehören ein 500-Liter-Warmwasserspeicher sowie ein 1.000-Liter-Pufferspeicher.

Die jeweiligen Verbrauchskosten werden den einzelnen Wohneinheiten entsprechend zugeordnet und abgerechnet.

Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich derzeit in privatem Familienbesitz und ist nicht parifiziert.

Kaufpreis

€ 2.450.000,- lastenfrei

Die vollständigen Objektunterlagen befinden sich derzeit noch in Aufbereitung und werden in Kürze zur Verfügung gestellt.

Der Energieausweis wurde bereits angefordert und wird spätestens bei Vertragsunterzeichnung vorgelegt.

Besichtigung & weitere Informationen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter:

[0650 311 00 02](tel:06503110002) Dejan

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 <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap