

**ZINSHAUS MIT 12 EINHEITEN | Seltenes Renditeobjekt,
Bauklasse III, Angebotslegung bis 28.09. möglich**



Objektnummer: 6205/200

Eine Immobilie von Eric Freiburger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Baujahr:	1951
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	546,00 m²
Gesamtfläche:	817,00 m²
Keller:	157,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 212,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,27
Kaufpreis:	590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	722,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

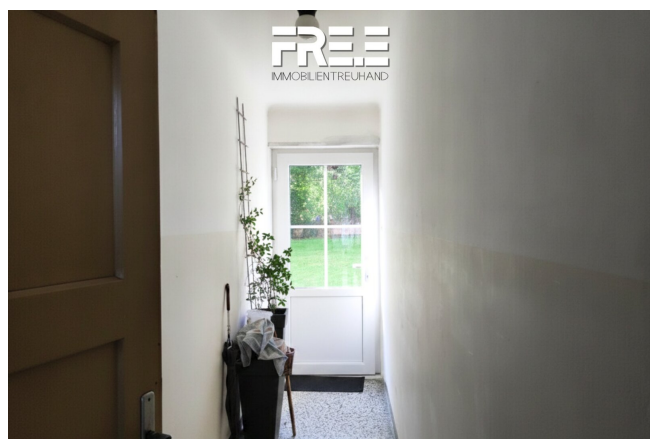
Ihr Ansprechpartner



Eric Freiburger

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiburger Immobilien
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b
3390 Melk

H +43 664 225 225 2





Objektbeschreibung

SELTENE ENTWICKLUNGS- UND WERTSTEIGERUNGSCHANCE IN MELK

Zinshaus mit 1.335 m² Grundstück, Entwicklungspotenzial und möglicher Bestandsfreimachung

In attraktiver, erhöhter Lage mit Blick auf Stadt und Stift von Melk gelangt eine Wohnhausanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten auf einem rund 1.335 m² großen Grundstück zum Verkauf.

Achtung: Angebotslegung nur noch bis 28.09. möglich. Ein konkretes Kaufanbot liegt bereits beim Eigentümer.

Für Investoren bietet dieses Objekt gleich mehrere Werthebel:

- Großzügiges Grundstück im Bauland-Wohngebiet
- Bebauungsdichte 60
- Bauklasse III
- Teilweise bereits leerstehender Bestand, je nach Kaufpreis kann freigemachter Bestand übergeben werden
- Entwicklungspotenzial durch unausgebautes Dachgeschoss und Bauklasse III
- Möglichkeit zur Neustrukturierung der Wohnungsgrößen

- Langfristige Wertsteigerung durch Sanierung und Optimierung

Die Wohnhausanlage wurde etwa 1951 errichtet und umfasst derzeit rund 546 m² Nutzfläche auf zwei Stieghäusern und drei Ebenen.

Aktuell sind 5 von 12 Wohneinheiten vermietet. Eine Verlegung der Bestandsmieter in andere Objekte der Eigentümergesellschaft ist grundsätzlich vorgesehen, wodurch – abhängig von Kaufpreis und Vereinbarung – eine weitgehende oder vollständige Bestandsfreimachung möglich sein kann.

Besonderes Investorenpotenzial

Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch erhebliche Möglichkeiten zur Wertschöpfung:

- Anhebung durch Neuvermietung, bzw. Adaption der vorhandenen 12 Einheiten
- Neuordnung und Optimierung der Grundrisse
- Ausbaureserven im Dachgeschoss
- Potenzielle Schaffung zusätzlicher Wohnfläche (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Attraktive Exit-Strategien durch Einzelabverkauf oder langfristige Bestandshaltung (buy and hold)
- Begründung von Wohnungseigentum empfehlenswert

- Kurzzeitvermietung könnte angedacht werden

Die kürzlich vermessene Grundstücksfläche von rund 1.335 m² schafft zusätzliches Entwicklungspotenzial und bietet Investoren eine seltene Kombination aus Bestand, Grundstücksreserve und Aufwertungschance. Das Grundstück wird in den Grenzkataster überführt.

Standort Melk

Melk zählt zu den wirtschaftlich stärksten Bezirksstädten Niederösterreichs und profitiert von seiner ausgezeichneten Infrastruktur, der Westbahn-Anbindung, der Nähe zur A1 sowie seiner hohen touristischen Bedeutung als UNESCO-Region Wachau.

Die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum macht den Standort sowohl für klassische Vermietungsmodelle als auch für moderne Wohnkonzepte besonders interessant. Auch andere Nutzungsvarianten sind grundsätzlich denkbar!

Investment-Fazit

Objekte mit dieser Grundstücksgröße, Entwicklungsperspektive und möglicher Bestandsfreimachung kommen in Melk nur selten auf den Markt.

Für Investoren bietet sich hier die Chance, durch Sanierung, Neuvermietung und strategische Weiterentwicklung erhebliche Wertsteigerungspotenziale zu realisieren, vor allem ob der ehemals niedrigeren Mietzinse, die für die Immobilienbewertung herangezogen wurden.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach, diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen rund um das Thema Immobilien?

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter info@free-immobilien.at und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.

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

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap