Investment - Chance: Liegenschaft mit 4 Wohneinheiten, attraktive Lage, Tiefgarage



Objektnummer: 1587/65101

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1971
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m²
Bäder:	4
WC:	4
Garten:	471,00 m²
Keller:	52,00 m²
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

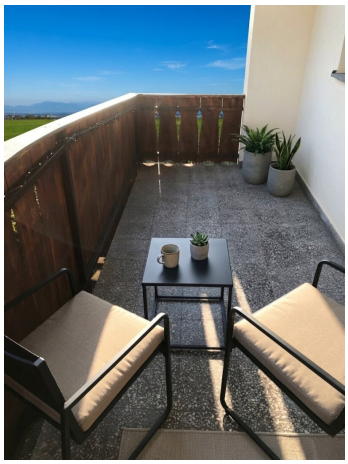
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24


41











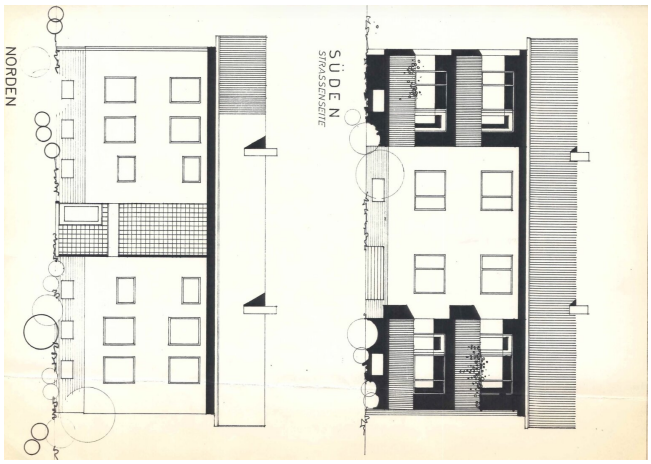


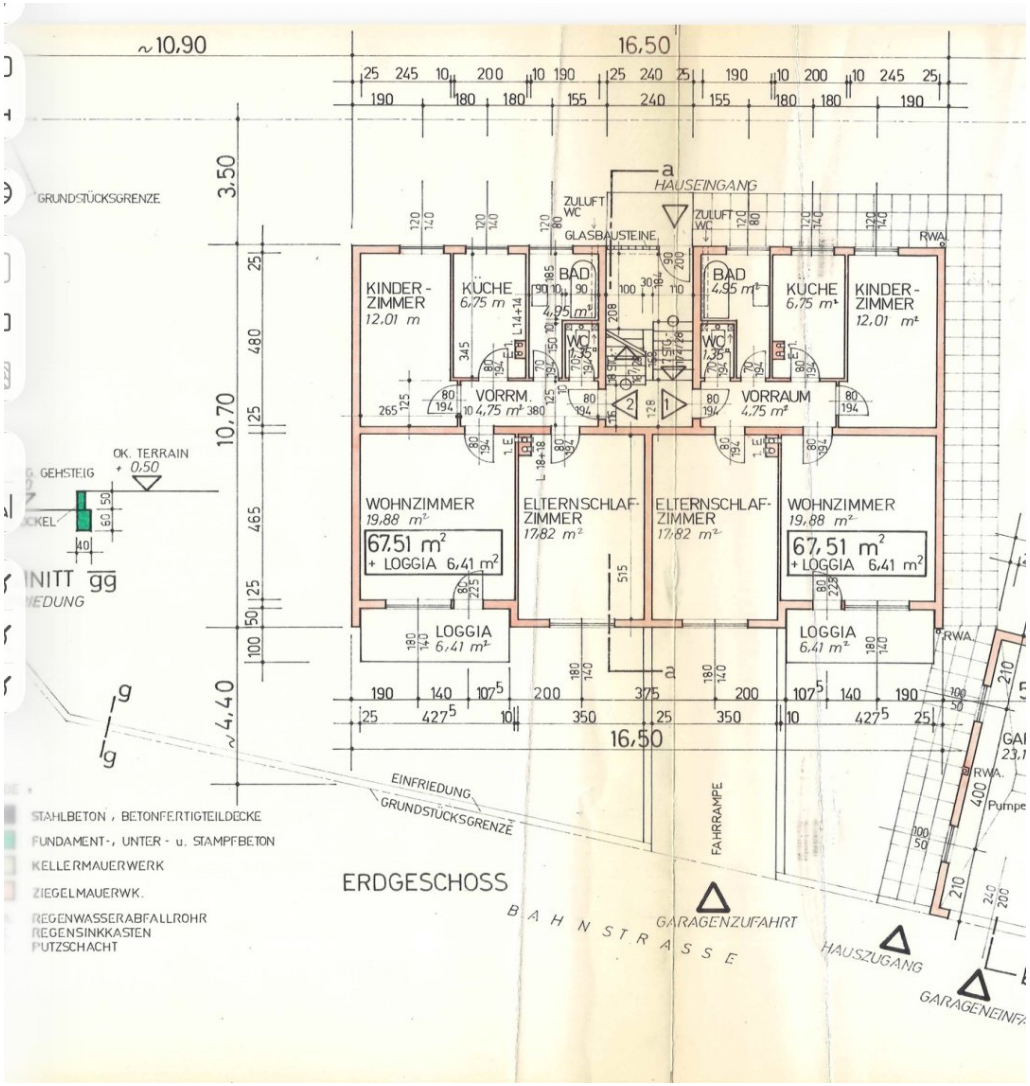


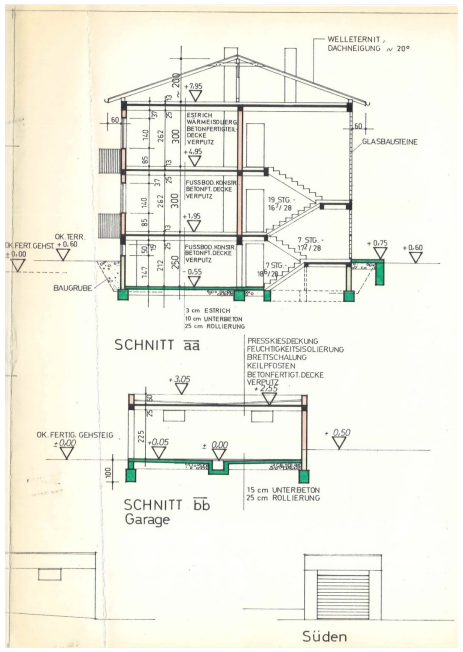


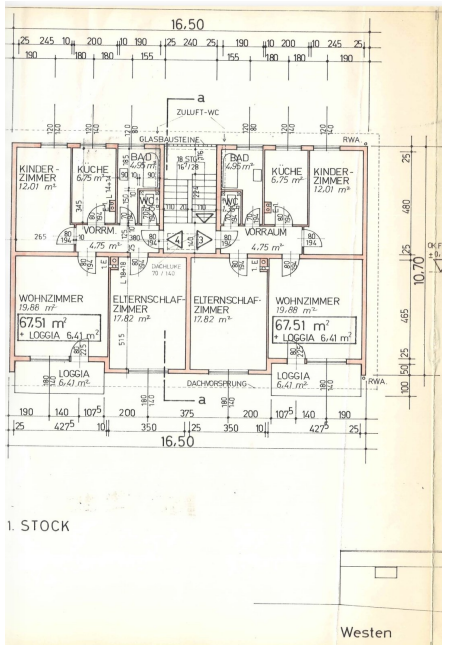


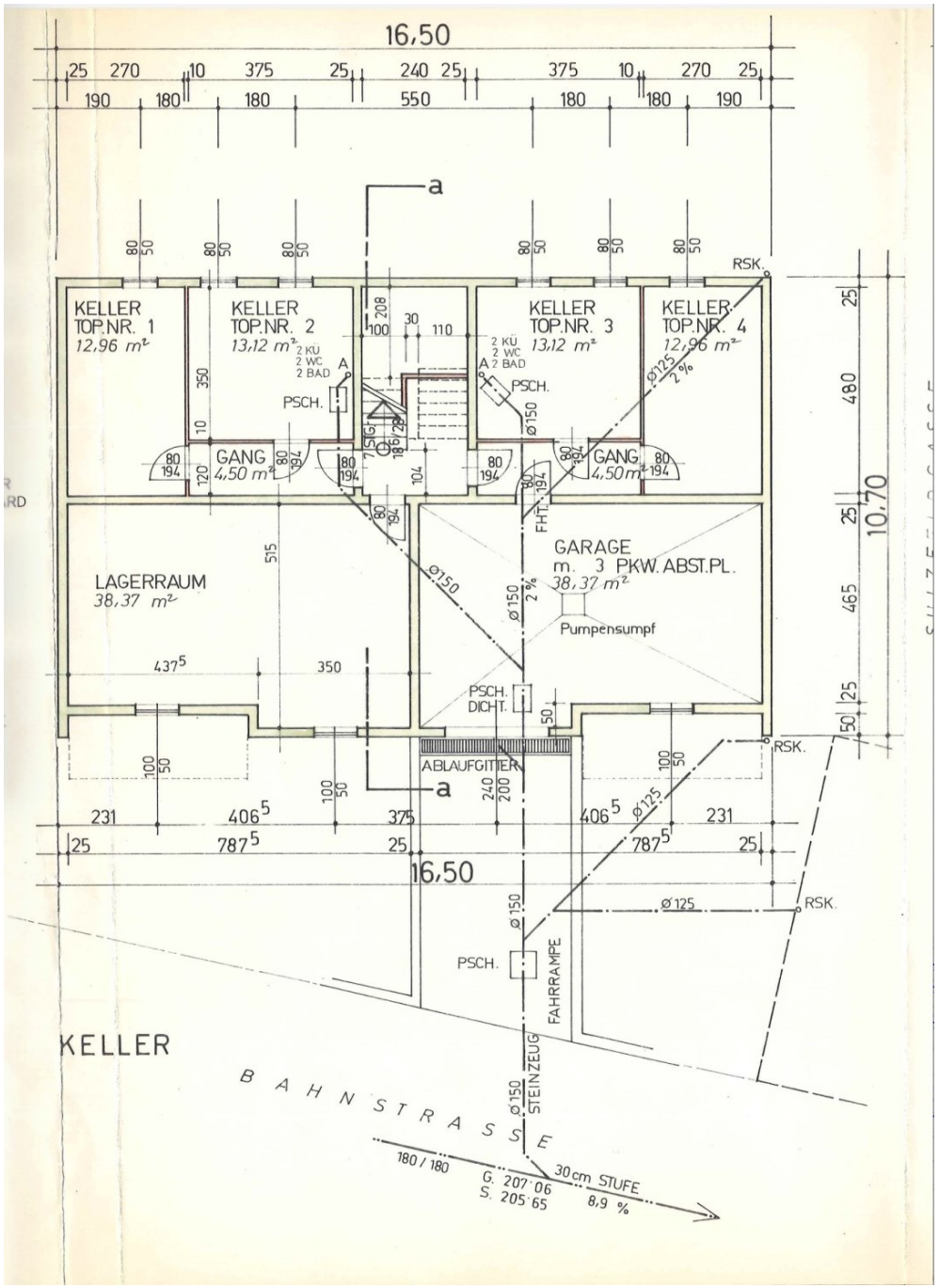



NORDEN
SÜDEN
STRASSENSEITE


~10,90
16,50
GRUNDSTÜCKSGRENZE
3.50
10.70
~4,40
HAUSEINGANG
ZULUFT WC
GLASBAUSTEINE
RWA
KINDER-ZIMMER 12,01 m
KÜCHE 6,75 m
BAD 4,95 m²
WC 1,35
VORRM. 4,75 m²
VORRAUM 4,75 m²
WOHNZIMMER 19,88 m²
67,51 m² + LOGGIA 6,41 m²
ELTERNSCHLAF-ZIMMER 17,82 m²
LOGGIA 6,41 m²
OK. TERRAIN + 0,50
GEHSTEIG
SCHNITT gg
EINFRIEDUNG
GRUNDSTÜCKSGRENZE
FAHRRAMPE
Pumpe
BAHNSTRASSE
GARAGENZUFAHRT
HAUSZUGANG
ERDGESCHOSS
STAHLBETON , BETONFERTIGTEILDECKE
FUNDAMENT-, UNTER- u. STAMPFBETON
KELLERMAUERWERK
ZIEGELMAUERWK.
REGENWASSERABFALLROHR
REGENSINKKASTEN
PUTZSCHACHT


WELLETERNIT , DACHNEIGUNG ~ 20°
GLASBAUSTEINE
OK. TERR.
OK. FERT. GEHST. + 0,60
BAUGRUBE
SCHNITT āā
PRESSKIESDECKUNG
FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
BRETTSCHALUNG
KEILPFOSTEN
BETONFERTIGT. DECKE
VERPUTZ
OK. FERTIG. GEHSTEIG
15 cm UNTERBETON
25 cm ROLLIERUNG
SCHNITT bb
Garage
Süden


16,50
KINDER-ZIMMER 12,01 m²
KÜCHE 6,75 m²
BAD 4,95 m²
WC 1,35
VORRM. 4,75 m²
VORRAUM 4,75 m²
WOHNZIMMER 19,88 m²
67,51 m² + LOGGIA 6,41 m²
ELTERNSCHLAF-ZIMMER 17,82 m²
LOGGIA 6,41 m²
DACHSPRUNG
1. STOCK
Westen


16,50
KELLER TOP.NR. 1 12,96 m²
KELLER TOP.NR. 2 13,12 m² 2 KÜ 2 WC 2 BAD
KELLER TOP.NR. 3 13,12 m² 2 KÜ 2 WC 2 BAD
KELLER TOP.NR. 4 12,96 m²
GANG 4,50 m²
GANG 4,50 m²
LAGERRAUM 38,37 m²
GARAGE m. 3 PKW. ABST.PL. 38,37 m²
Pumpensumpf
PSCH.
PSCH. DICHT.
ABLAUFGITTER
RSK.
FHT.
FAHRRAMPE
STEINZEUG
KELLER
B A H N S T R A S S E
180 / 180
G. 207.06
S. 205.65
30 cm STUFE
8,9 %
10,70

Objektbeschreibung

Attraktive Anlageimmobilie in Brunn am Gebirge

Zum Verkauf gelangt ein attraktives **Mehrfamilienhaus in 2345 Brunn am Gebirge**, mit insgesamt **4 befristet vermieteten Wohnungen**.

Jede Wohnung verfügt über ca. **70 m² Wohnfläche/Loggia**, wodurch sich eine Gesamtwohnfläche von rund **280 m²** ergibt. Das großzügige Grundstück umfasst ca. **647 m²** und bietet einen Garten sowie eine **Tiefgarage mit Platz für 4 Pkw**.

Die bestehenden Mietverhältnisse machen das Objekt besonders interessant für Anleger, die eine Immobilie mit bereits vorhandener Vermietung und laufenden Einnahmen suchen.

Objektübersicht

- **Objektart:** Mehrfamilienhaus / Anlageobjekt
- **Wohnungen:** 4
- **Wohnfläche/Loggia je Wohnung:** ca. 70 m²
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 280 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 647 m²
- **Garten:** vorhanden
- **Tiefgarage**
- **Vermietungsstatus:** alle 4 Wohnungen derzeit vermietet

Attraktives Investment

Das Objekt bietet eine interessante Möglichkeit, **bestehende Mieteinnahmen mit langfristigem Immobilienbesitz** zu verbinden.

Alle vier Wohnungen sind derzeit vermietet. Damit steht der zukünftige Eigentümer nicht vor der Herausforderung einer erstmaligen Vermietung, sondern übernimmt ein bereits bestehendes Mietobjekt.

Die vier separaten Wohneinheiten bieten zudem eine gute Risikostreuung innerhalb der Immobilie.

Grundstück & Garten

Das rund **647 m² große Grundstück** bietet neben dem Gebäude eine attraktive Gartenfläche.

Der vorhandene Garten stellt einen zusätzlichen Mehrwert für die Immobilie dar und trägt wesentlich zur Wohnqualität bei.

Tiefgarage

Ein besonderer Vorteil des Objekts ist die **Tiefgarage.**

Lage

Die Immobilie befindet sich in **Brunn am Gebirge**, einer gefragten Wohn- und Wirtschaftsregion südlich von Wien.

Brunn am Gebirge bietet eine angenehme Wohnqualität, eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Erreichbarkeit Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Kombination aus **Nähe zu Wien, guter Infrastruktur und ruhiger Wohnlage** macht Brunn am Gebirge zu einem attraktiven Standort für Wohnimmobilien.

Die Highlights auf einen Blick

- **4 befristet vermietete Wohnungen**
- Je ca. **70 m² Wohnfläche/Loggia**
- Insgesamt ca. **280 m² Wohnfläche**

- Grundstück ca. **647 m²**
- **Garten**
- **Tiefgarage**
- Bereits bestehende **Mietverhältnisse**
- Laufende Mieteinnahmen
- Interessantes **Anlage- und Vorsorgeobjekt**
- Attraktive Lage südlich von Wien

Für Anleger bietet diese Immobilie die Möglichkeit, ein **bereits vermietetes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, großzügigem Grundstück und Tiefgarage** in einer gefragten Lage nahe Wien zu erwerben.

Ein interessantes **Anlageobjekt mit vier bereits vermieteten und sanierten Wohneinheiten**, Eigengarten und Tiefgarage.

Viel Platz, großer Garten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Diese großzügige Liegenschaft bietet u.a. ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf viel Platz, einen weitläufigen Garten und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Besonders Familien sowie Käufer, die ein **Mehrgenerationenkonzept** verwirklichen möchten, finden hier interessante Möglichkeiten, ihre individuellen Wohnideen umzusetzen.

Gerade darin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Mit etwas gestalterischem Geschick und individuellen Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein persönliches Zuhause schaffen, das optimal auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner abgestimmt ist.

Der großzügige Garten ergänzt das Angebot und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – von einem Familiengarten über Spiel- und Freizeitflächen bis hin zu privaten Rückzugsbereichen. Eine Immobilie mit viel Potenzial für alle, die Raum für ihre eigenen Vorstellungen suchen.

Die bestehende Vermietung sorgt für **laufende Mieterträge**, während die gefragte Lage im Raum südlich von Wien eine attraktive Grundlage für eine langfristige Immobilienstrategie bildet.

Ideal für Anleger und Investoren, die Wert auf laufende Erträge, mehrere Wohneinheiten und eine etablierte Wohnlage legen, sowie als Mehrgenerationenhaus.

Weitere Unterlagen wie Mietaufstellung, Ertragsberechnung, Betriebskostenübersicht und Details zu den einzelnen Wohneinheiten erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Besichtigungen und weitere Unterlagen nach Vereinbarung.

KAUFPREIS: € 790.000,-

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau M Felsinger

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +436641032025

Email: immo@direktfinanzimmo.at

Mobil: +436641032025

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten !

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap