# Vollvermietetes Wohn- & Gewerbeensemble | Maissau bei Horn | Zwei Investmentvarianten mit bis zu 9,6 % Anfangsrendite




Einfahrt zum Areal des ehemaligen Postgebäudes

**Objektnummer: 7530/5267**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3712 Maissau |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 388,22 m² |
| **Nutzfläche:** | 1.041,05 m² |
| **Lagerfläche:** | 489,86 m² |
| **Keller:** | 222,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 750.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 720,43 € |
| **Betriebskosten:** | 306,34 € |
| **Sonstige Kosten:** | 192,44 € |

**Provisionsangabe:**

27.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268


FRÔSCHL
real estate



















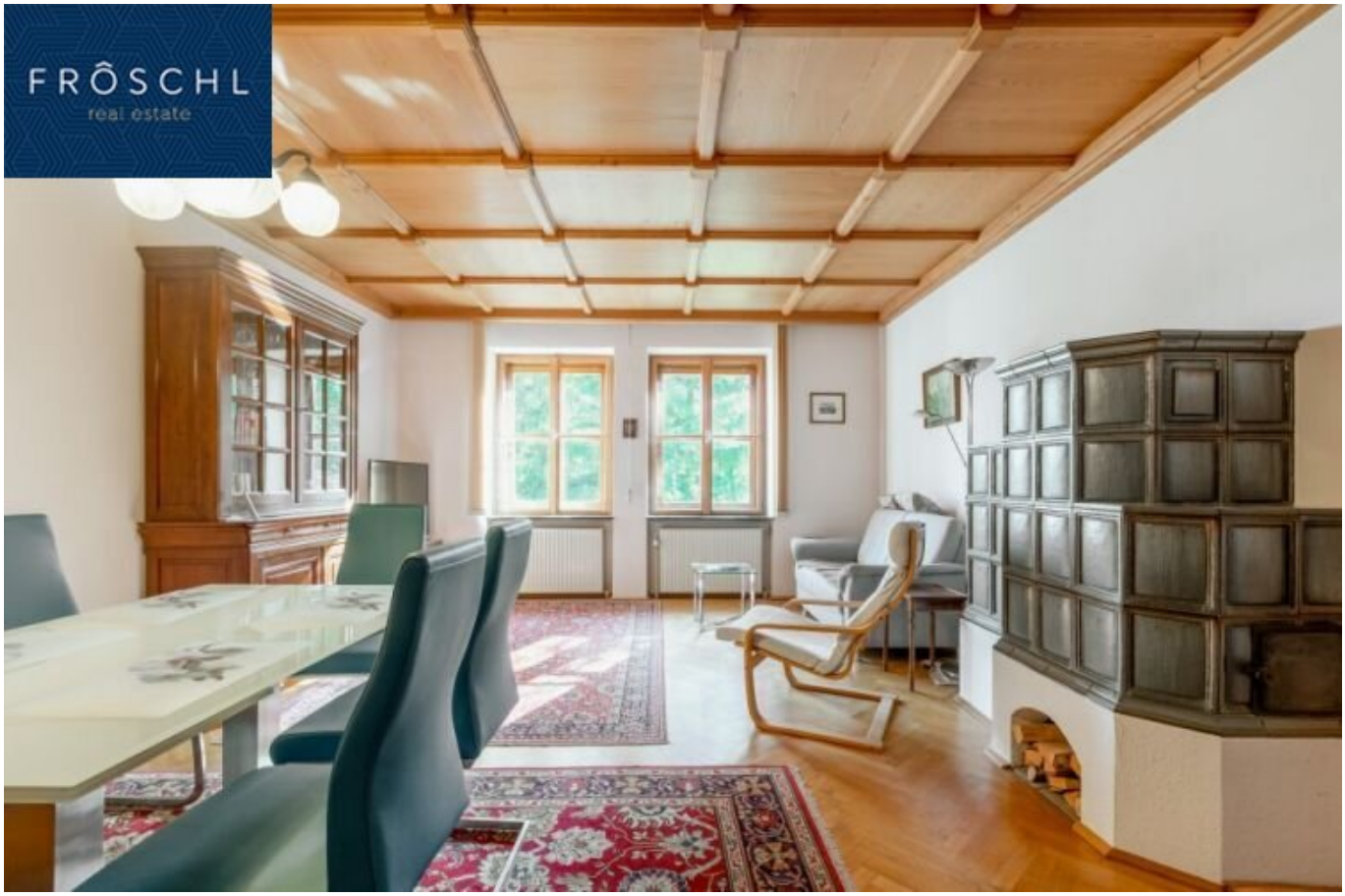











FRÔSCHL
real estate

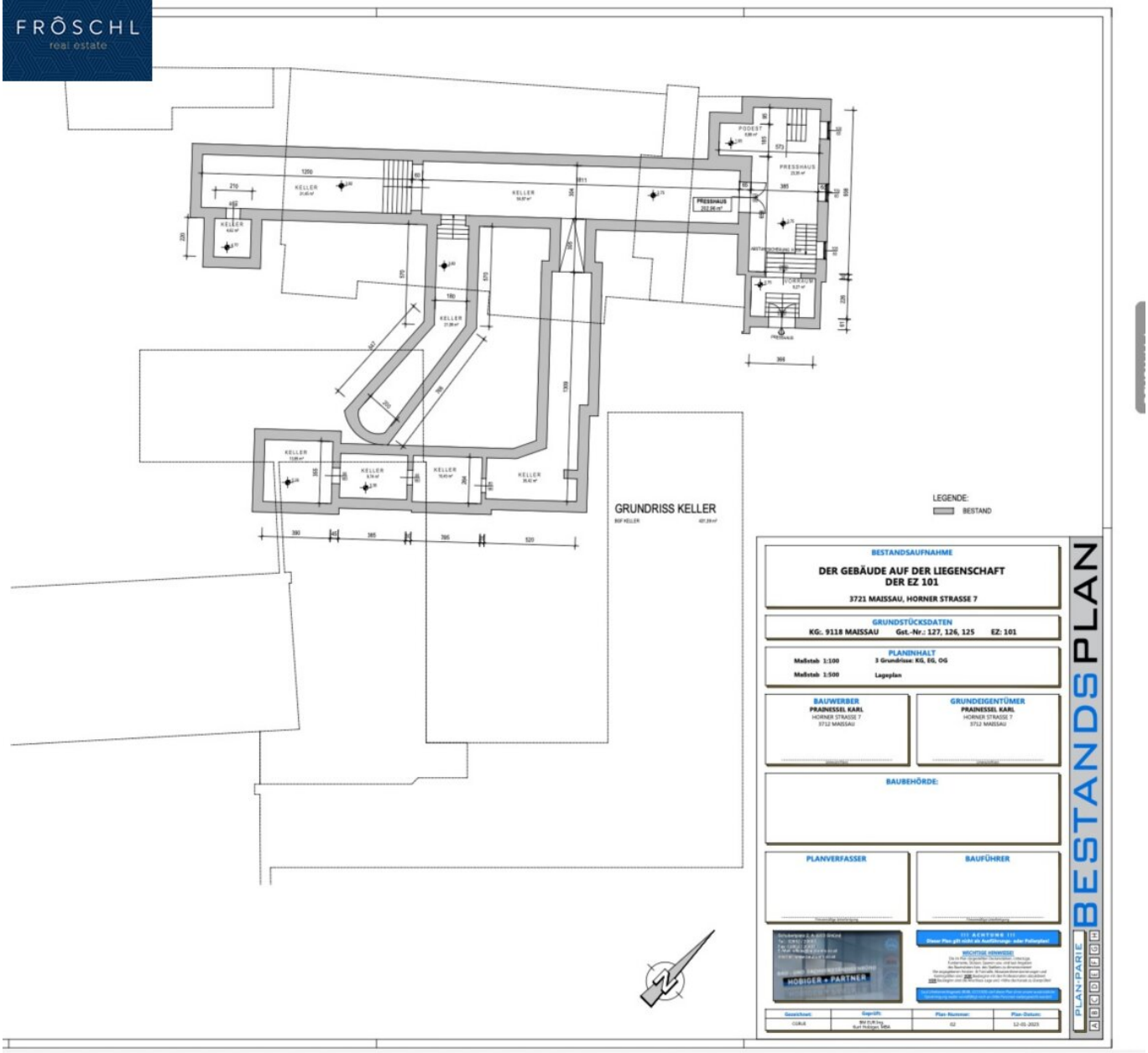




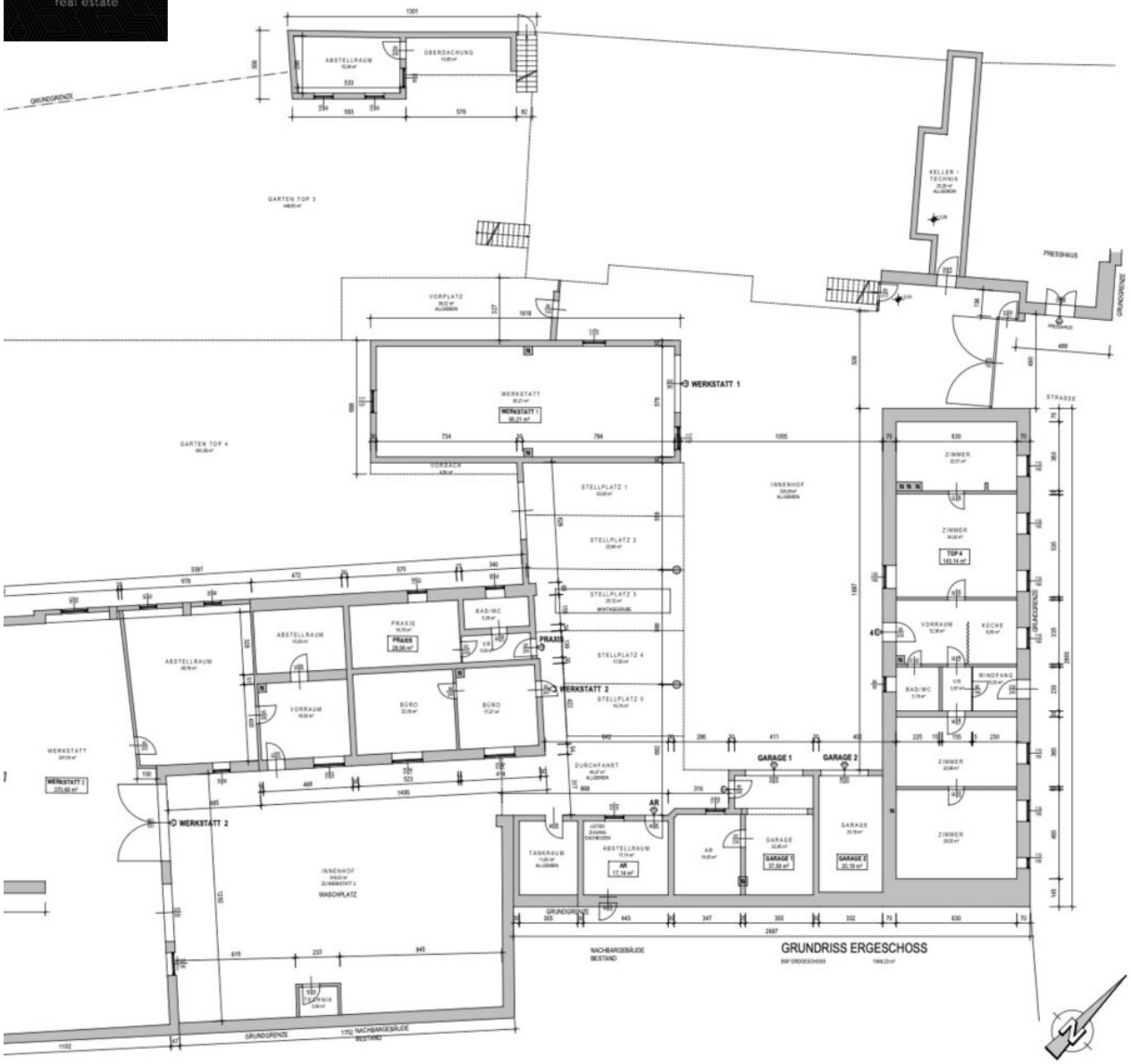




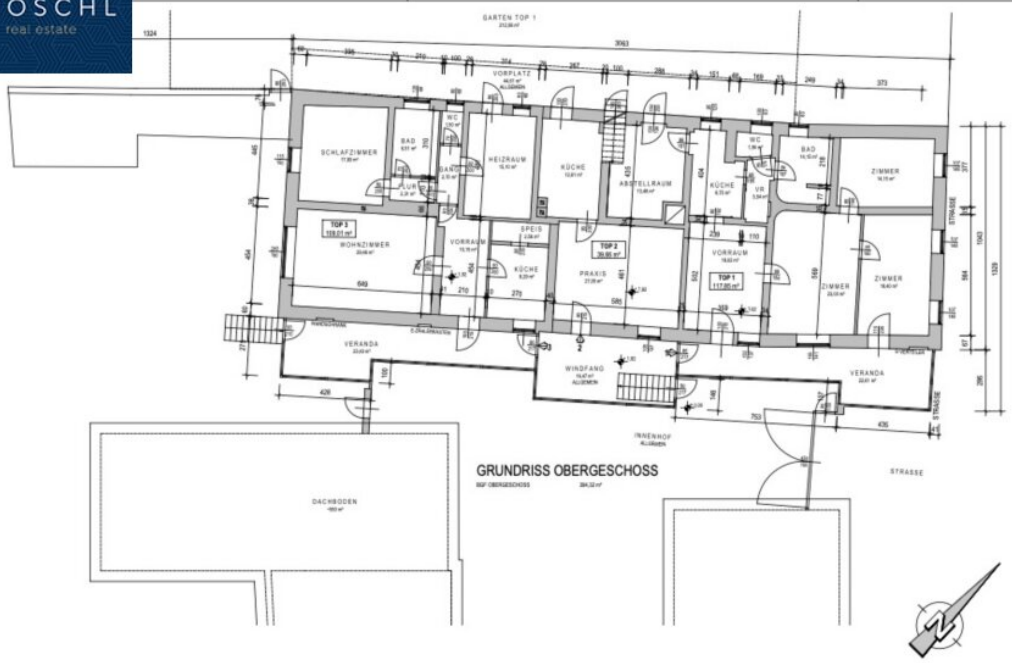
FRÔSCHL
real estate



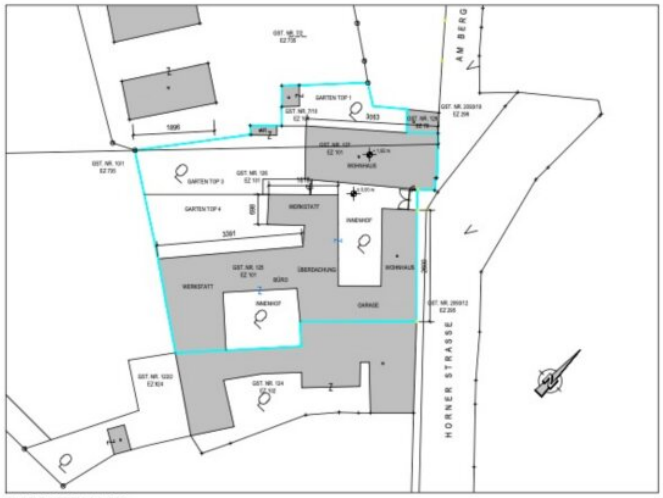
FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate




GRUNDRISS OBERGESCHOSS




LAGESKIZZE M 1:500

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

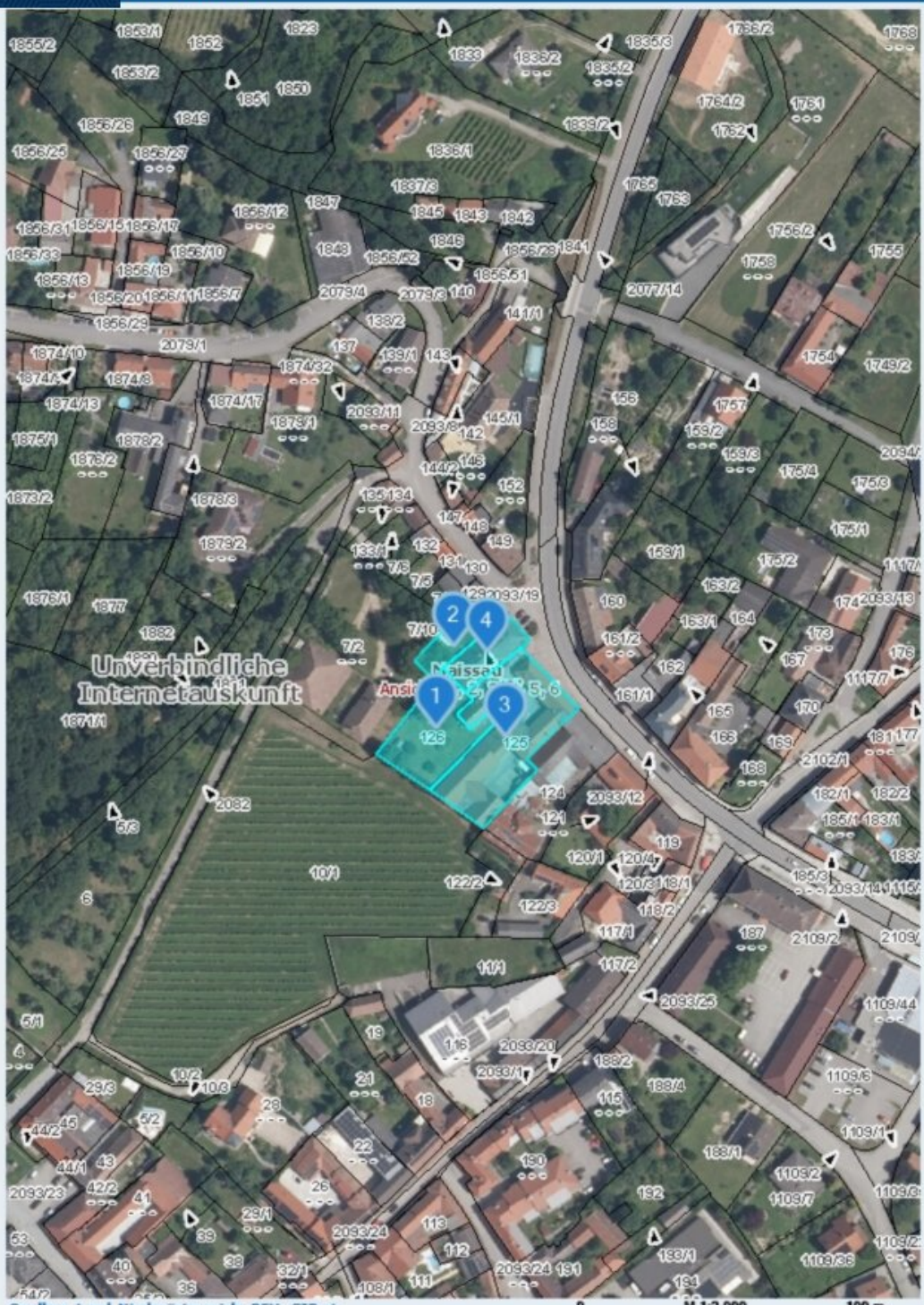
0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.09.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.09.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

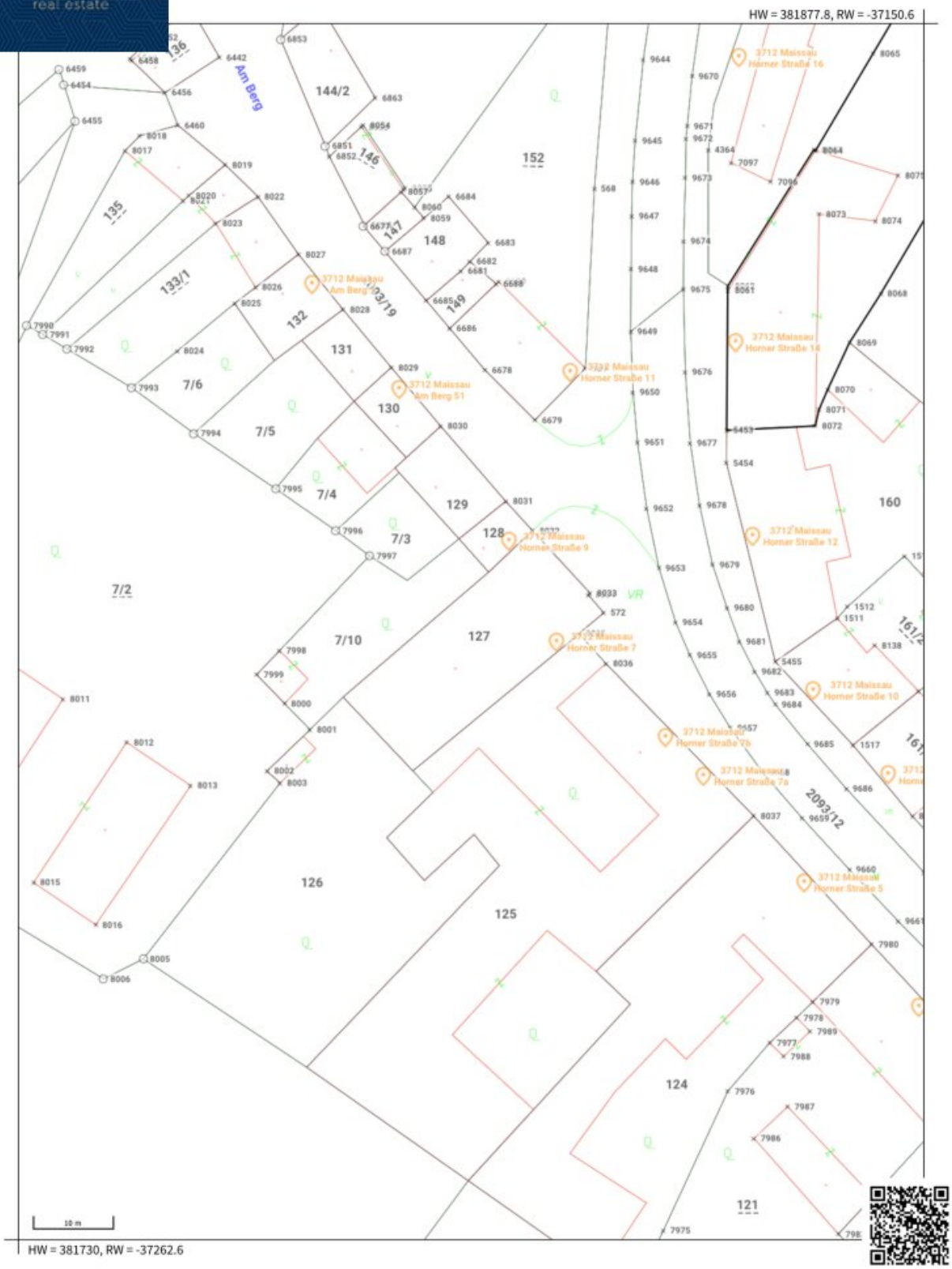



Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.09.2026

FRÔSCHL
real estate

# Österreichischer Kataster




© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2026-09-07

# Objektbeschreibung

**Historisches Immobilienensemble mit attraktiven Ertragsmöglichkeiten**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein gepflegtes Immobilienensemble mit Wohn-, Gewerbe-, Werkstatt-, Lager- und Nebenflächen im Zentrum von Maissau. Das ehemalige Postgebäude wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich heute als vielseitiges Renditeobjekt mit einem ausgewogenen Nutzungsmix und langfristigem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus mehreren Wohneinheiten, Gewerbeflächen, Werkstätten, Garagen, Stellplätzen sowie großzügigen Allgemein- und Freiflächen schafft eine solide Grundlage für nachhaltige Erträge und bietet Anlegern eine attraktive Diversifikation innerhalb eines einzelnen Investmentobjektes.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt rund 3.270 m² Grundstücksfläche und verfügt über Wohnflächen von rund 388 m² sowie umfangreiche Gewerbe-, Werkstatt- und Nebenflächen. Charakteristische Innenhöfe, Lagerbereiche und Nebengebäude verleihen dem Ensemble zusätzlichen Nutzwert und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Investmentstruktur, die es Anlegern ermöglicht, zwischen zwei Erwerbsvarianten zu wählen.

**Investmentoption 1 – Basisinvestment**

Die erste Erwerbsvariante umfasst das Wohn- und Gewerbeensemble ohne die derzeit separat geführte Werkstattfläche. Bei einem Kaufpreis von **€ 656.000** erzielt das Objekt aktuell einen jährlichen Nettoertrag von rund **€ 48.238**. Daraus ergibt sich eine attraktive Rendite von rund **7,35 % p.a.**, welche bereits im aktuellen Marktumfeld ein überdurchschnittlich interessantes Ertragsniveau darstellt.

**Investmentoption 2 – Gesamtinvestment mit erhöhtem Anfangsertrag**

Für Anleger mit Fokus auf maximale laufende Erträge steht alternativ das gesamte Ensemble inklusive der zusätzlichen Werkstattfläche zur Verfügung. Bei einem Kaufpreis von **€ 750.000** erhöht sich der jährliche Nettoertrag auf rund **€ 72.238**, wodurch eine Anfangsrendite von etwa **9,6 % p.a.** erzielt werden kann.

Die erhöhte Rendite dieser Variante resultiert aus einem bestehenden Mietkaufmodell der betreffenden Werkstattfläche. Die derzeitigen Erträge bestehen für die verbleibende Laufzeit von rund vier Jahren fort. Dadurch bietet diese Erwerbsoption Anlegern die Möglichkeit, in den ersten Jahren von einem außergewöhnlich hohen Cashflow zu profitieren und gleichzeitig über eine attraktive Flächenreserve für zukünftige Ertrags- oder Nutzungskonzepte zu verfügen.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,

großzügigen Flächenreserven und zwei klar definierten Investmentmodellen macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für private und professionelle Investoren gleichermaßen. Ob als langfristig orientierte Ertragsimmobilie oder als cashflowstarkes Investment mit erhöhter Anfangsrendite – das Objekt bietet eine attraktive Grundlage für nachhaltigen Vermögensaufbau.

**Nutzen Sie die seltene Gelegenheit und sichern Sie sich ein außergewöhnliches Wohn- und Gewerbeensemble im Herzen von Maissau. Die Kombination aus historischem Charme, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Ertragsperspektiven macht diese Liegenschaft zu einer nachhaltigen Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial.**

**Ob als solide Ertragsimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen oder als cashflowstarkes Investment mit erhöhter Anfangsrendite – dieses Objekt bietet Anlegern flexible Erwerbsmöglichkeiten und eine seltene Marktchance im niederösterreichischen Zentralraum.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Qualitäten dieser vielseitigen Investmentliegenschaft. Gerne präsentieren wir Ihnen das Objekt vor Ort und stellen Ihnen weiterführende Unterlagen, detaillierte Flächen- und Mietübersichten sowie Informationen zu den unterschiedlichen Erwerbsvarianten zur Verfügung.**

**Wir freuen uns darauf, Sie persönlich begrüßen zu dürfen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit unter +43 664 1838 268 oder per E-Mail an christian@froeschl.estate zur Verfügung.**

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und entdecken Sie weitere Immobilienangebote, 360°-Rundgänge und aktuelle Investmentmöglichkeiten. Gerne begleiten wir Sie auch durch eine geführte virtuelle Besichtigung dieser Liegenschaft.

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten und treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten für Unterschriftenbeglaubigungen und Barauslagen

- 3,00 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt. (gesamt 3,60 %)

Unsere Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer sowie eine zwischenzeitige Verwertung bleiben vorbehalten.

## Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie kennen? Professionelle Immobilienbewertungen. Fundiert. Präzise. Nachvollziehbar.

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den aktuellen Verkehrswert Ihrer Liegenschaft auf Basis anerkannter Bewertungsverfahren und umfassender Marktkenntnis. Abhängig von Objektart und Bewertungsanlass kommen Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Ob Verkauf, Vermögensübersicht, Erbschaftsangelegenheiten, steuerliche Fragestellungen oder innerfamiliäre Vermögensübertragungen: Wir unterstützen Sie mit professionellen Marktwertanalysen und fundierten Bewertungsgutachten.

**FRÖSCHL real estate**

*Immobilienbewertung mit Erfahrung, Marktkenntnis und Handschlagqualität.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <3.500m
Post <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap