Ertragsobjekt mit Apartments und Wohnungen in ruhiger Lage von Eisenstadt



Objektnummer: 7939/2300163381

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	550,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	688,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

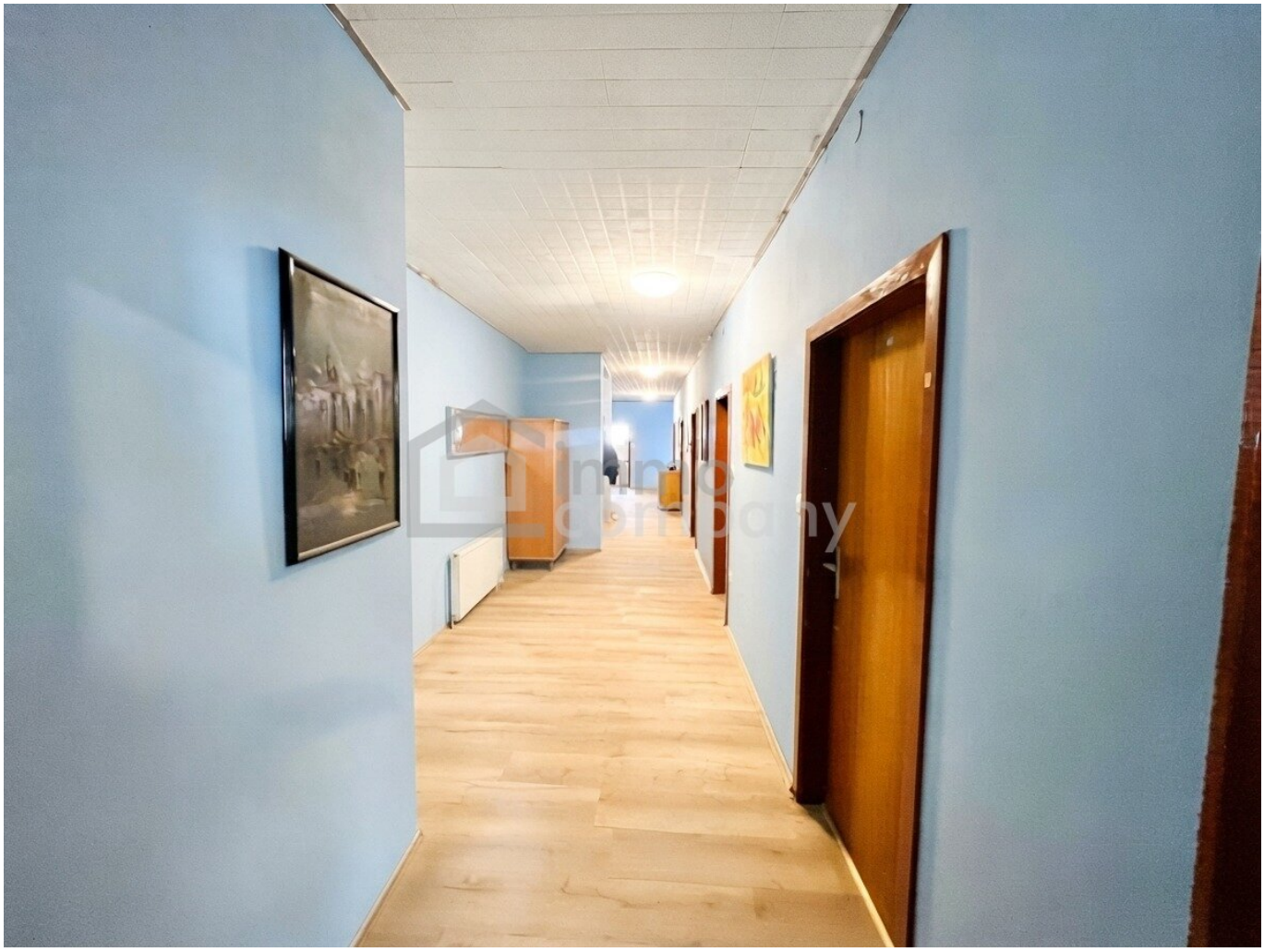


Martin Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020

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







Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? 424,64 m² Nutzfläche • 700 m² Grundstück • 4,7 % Rendite p.a.

Die bestehende Vermietungssituation sorgt bereits heute für laufende Einnahmen. In Kombination mit der attraktiven Lage innerhalb Eisenstadts, der Nähe zum Krankenhaus sowie den vorhandenen Nutzungseinheiten bietet die Immobilie insbesondere für Anleger eine interessante Grundlage für langfristige Erträge.

? **Ihre Highlights auf einen Blick**

? Rund **4,7 % Rendite p.a.** auf Basis der vorliegenden Zahlen für 2025

? Ca. **424,64 m² Gesamtnutzfläche auf rund 700 m² Grundstück**

? **2 Wohnungen und 5 Apartments mit bestehender Vermietungsstruktur**

? **Laufende Mieteinnahmen durch bereits vermietete Nutzungseinheiten**

? **Attraktive Lage in der Landeshauptstadt Eisenstadt**

? **Bestehende Ertragsstruktur**

Die Liegenschaft verfügt über eine etablierte Vermietungssituation und generiert laufende Einnahmen aus mehreren Nutzungseinheiten. Auf Grundlage der vorliegenden Zahlen für das Jahr 2025 ergibt sich eine Rendite von rund **4,7 % p.a.** bezogen auf den angebotenen Kaufpreis. Darüber hinaus bietet die vorhandene Struktur eine solide Grundlage für eine langfristige Bestandshaltung.

? **Gebäudestruktur & Nutzungseinheiten**

Die Gesamtnutzfläche von rund 424,64 m² verteilt sich auf zwei Wohnungen mit zusammen rund 192,70 m² Nutzfläche sowie einen Apartment- und Allgemeinbereich mit rund 231,94 m² Nutzfläche. Neben fünf Apartments mit Balkonen stehen eine gemeinschaftlich nutzbare Küche, Sanitär- und Allgemeinflächen sowie ein Gemeinschafts- bzw. Geschäftsbereich im

Erdgeschoss zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch Kellerflächen, eine Garage und eine Einfahrt.

Die vorhandene Struktur ermöglicht eine klare Trennung der einzelnen Nutzungsbereiche und bietet gleichzeitig Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungskonzepte.

? **Grundstück & Außenbereich**

Das Grundstück umfasst rund 700 m² und bietet neben den Gebäudeflächen einen großzügigen Gartenbereich mit gewachsenem Baumbestand. Besonders prägend sind eine schattenspendende Föhre sowie eine Fichte, die den Außenbereich charakterisieren und zu einem angenehmen Umfeld beitragen.

? **Zusätzliche Nutzungsperspektiven**

Neben der bestehenden Vermietungsstruktur eröffnet die vorhandene Gebäudestruktur weitere Möglichkeiten für ergänzende Nutzungskonzepte. Die Kombination aus Wohnungen, Apartments, Gemeinschaftsküche sowie Gemeinschafts- bzw. Geschäftsbereich schafft hierfür eine interessante Grundlage. Die bereits vorhandene Ertragsbasis ermöglicht dabei die Verbindung laufender Einnahmen mit langfristigen Perspektiven.

? Lage & Infrastruktur

- ? Krankenhaus Eisenstadt: ca. 1 km
- ? Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1,5 km
- ? Schulen und Bildungseinrichtungen: ca. 1 km
- ? Öffentliche Verkehrsmittel: erreichbar
- ? Ruhige Wohnlage in der Landeshauptstadt Eisenstadt

Die Florianigasse verbindet die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den zentralen Einrichtungen der Landeshauptstadt. Die Nähe zum Krankenhaus Eisenstadt kann darüber hinaus zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten begünstigen und eröffnet interessante Perspektiven für unterschiedliche Beherbergungs- und Unterkunftskonzepte im Zusammenhang mit kurz- oder mittelfristigen Aufenthalten.

? **Kaufpreis: € 690.000,--**

? **Gerne präsentieren wir Ihnen dieses interessante Ertragsobjekt persönlich und informieren Sie bei einer Besichtigung über die bestehende Vermietungsstruktur, die Nutzungseinheiten sowie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft in Eisenstadt.**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap