# Kapitalanlage mit Perspektive – Immobilie am Fuße der Rax



**Objektnummer: 465**

**Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2651 Prein an der Rax |
| **Kaufpreis:** | 645.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hofer**

Immobilienservice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T 06763618072

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
































BANG



# Objektbeschreibung

Eine interessante Investitionsmöglichkeit inmitten der wunderschönen Raxregion – mit bestehenden Mieteinnahmen, etablierter Kurzzeitvermietung und zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

In idyllischer Lage in Prein an der Rax, unmittelbar am Fuße des beeindruckenden Raxmassivs und unweit des kulturell bekannten Ortes Reichenau an der Rax, gelangt dieses vielseitige Mehrparteienhaus zum Verkauf.

Die Liegenschaft bietet eine interessante Kombination aus bestehenden Mietverhältnissen, bereits organisierter Kurzzeitvermietung und weiteren frei verfügbaren Wohneinheiten. Damit eröffnet sich für zukünftige Eigentümer eine Vielzahl an Möglichkeiten, das Objekt entsprechend den eigenen Vorstellungen und Investitionszielen weiterzuführen.

## Bestehende Vermietung – unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten

Das Mehrparteienhaus verfügt über insgesamt acht Wohneinheiten, die derzeit unterschiedlich genutzt werden.

Drei Wohnungen sind langfristig vermietet und bilden damit eine Grundlage für laufende Mieteinnahmen.

Weitere drei Wohnungen werden erfolgreich im Rahmen der Kurzzeitvermietung angeboten. Hier besteht bereits ein eingespieltes System, das die laufende Betreuung der Feriengäste wesentlich erleichtert.

Besonders interessant ist die bestehende Organisation vor Ort: Eine im Haus wohnhafte Mietpartei übernimmt derzeit die Gästebetreuung. Dazu zählen unter anderem der Empfang der Gäste, die Schlüsselübergabe, die Reinigung der Wohnungen sowie weitere anfallende Tätigkeiten rund um die Kurzzeitvermietung.

Die Betreuung der Buchungsplattformen erfolgt aktuell durch die Eigentümerseite. Sollte der zukünftige Eigentümer diese Aufgabe nicht selbst übernehmen wollen, unterstützen wir gerne dabei, eine passende Lösung für die weitere Verwaltung und Organisation zu finden.

Somit besteht bereits eine organisatorische Grundlage, auf der die Kurzzeitvermietung weitergeführt werden kann.

## Zwei weitere Wohnungen mit eigenem Gartenanteil

Ergänzend zu den bestehenden Wohneinheiten befinden sich im Anbauteil des Hauses zwei weitere Wohnungen, die jeweils über einen kleinen, eigenen Gartenanteil verfügen.

**Eine dieser Wohnungen wird ab dem 1. November langfristig vermietet** und sorgt somit künftig für regelmäßige Mieteinnahmen.

Die zweite Wohneinheit steht derzeit zur Verfügung und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob eine klassische Langzeitvermietung oder die Einbindung in die bestehende Kurzzeitvermietung – die Immobilie bietet interessante Möglichkeiten, unterschiedliche Vermietungskonzepte miteinander zu kombinieren.

**Gerne unterstützen wir den zukünftigen Eigentümer bei Bedarf auch bei der Suche nach passenden langfristigen Mietern.**

## Lage – Wohnen und Urlauben am Fuße der Rax

Prein an der Rax liegt in einer landschaftlich besonders reizvollen Region Niederösterreichs und ist vor allem bei Naturliebhabern, Wanderern und Erholungssuchenden beliebt.

Die unmittelbare Nähe zur Rax und die zahlreichen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur machen die Umgebung sowohl für Feriengäste als auch für Menschen interessant, die dauerhaft in einer ruhigen und naturnahen Umgebung wohnen möchten.

Der benachbarte Ort Reichenau an der Rax ist für seine kulturelle Bedeutung und seine lange Tradition als Erholungsort bekannt.

Dort befinden sich auch wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, eine Bank, eine Trafik sowie ärztliche Versorgung und Apotheken.

Die Kombination aus Natur, Erholungswert und vorhandener Infrastruktur macht diesen Standort besonders interessant.

## Gebäudezustand und bisherige Sanierungen

Das Gebäude wurde ursprünglich als Gasthof mit Fremdenzimmern genutzt und im Laufe der Zeit zu einem Mehrparteienhaus umgebaut.

Heute präsentiert sich die Liegenschaft nach Angaben der Eigentümer in einem soliden und guten Allgemeinzustand.

In den vergangenen Jahren wurden laufend Verbesserungen und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Insbesondere die für die Kurzzeitvermietung genutzten Wohnungen wurden regelmäßig instand gehalten und saniert.

Vor rund zehn Jahren erfolgten zudem umfangreichere Sanierungsarbeiten. Dabei wurden unter anderem Badezimmer erneuert, teilweise Fenster ausgetauscht, Wohnungen saniert sowie Leitungen erneuert.

Ein weiterer Vorteil der Liegenschaft ist der hauseigene Parkplatz, der ausreichend Stellmöglichkeiten für die Bewohner und Feriengäste bietet.

Darüber hinaus gehört ein eigener Garten zum Haus, der die Attraktivität der Liegenschaft zusätzlich unterstreicht.

## Eine Immobilie – viele Möglichkeiten

Was dieses Anlageobjekt besonders interessant macht, ist die Flexibilität in der zukünftigen Nutzung.

Die bereits vorhandenen langfristigen Mietverhältnisse, die organisierte Kurzzeitvermietung und die beiden aktuell freien Wohnungen ermöglichen unterschiedliche Strategien.

Ob Sie die bestehende Vermietungsstruktur fortführen, den Anteil der Kurzzeitvermietung erweitern oder langfristig auf eine klassische Wohnungsvermietung setzen möchten – dieses Mehrparteienhaus bietet Ihnen verschiedene Möglichkeiten, die Liegenschaft nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Die bereits vorhandene Infrastruktur für die Ferienvermietung und die laufenden Mietverhältnisse bilden dabei eine interessante Ausgangsbasis.

Direkt gegenüber dem Haus befindet sich ein eigener Parkplatz mit ausreichend Stellfläche für insgesamt acht PKW.

## Weitere Informationen und Besichtigung

Bei näherem Interesse stellen wir Ihnen gerne weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

Dazu zählen insbesondere Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen, den aktuellen Mieteinnahmen sowie detaillierte Einblicke in die bisherige Auslastung der Kurzzeitvermietung.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch für Fragen zur Liegenschaft sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Anlageobjekts in der

wunderschönen Raxregion.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <3.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap