Zinshaus mit befristeten 8 Wohnungen, 5,2% Rendite!

Objektnummer: 2204

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernsteinstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2275 Bernhardsthal
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	589,00 m²
Nutzfläche:	625,00 m²
Garten:	1.500,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	850.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.360,00 €

Provisionsangabe:

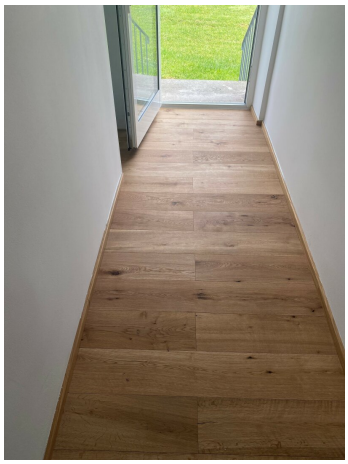
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

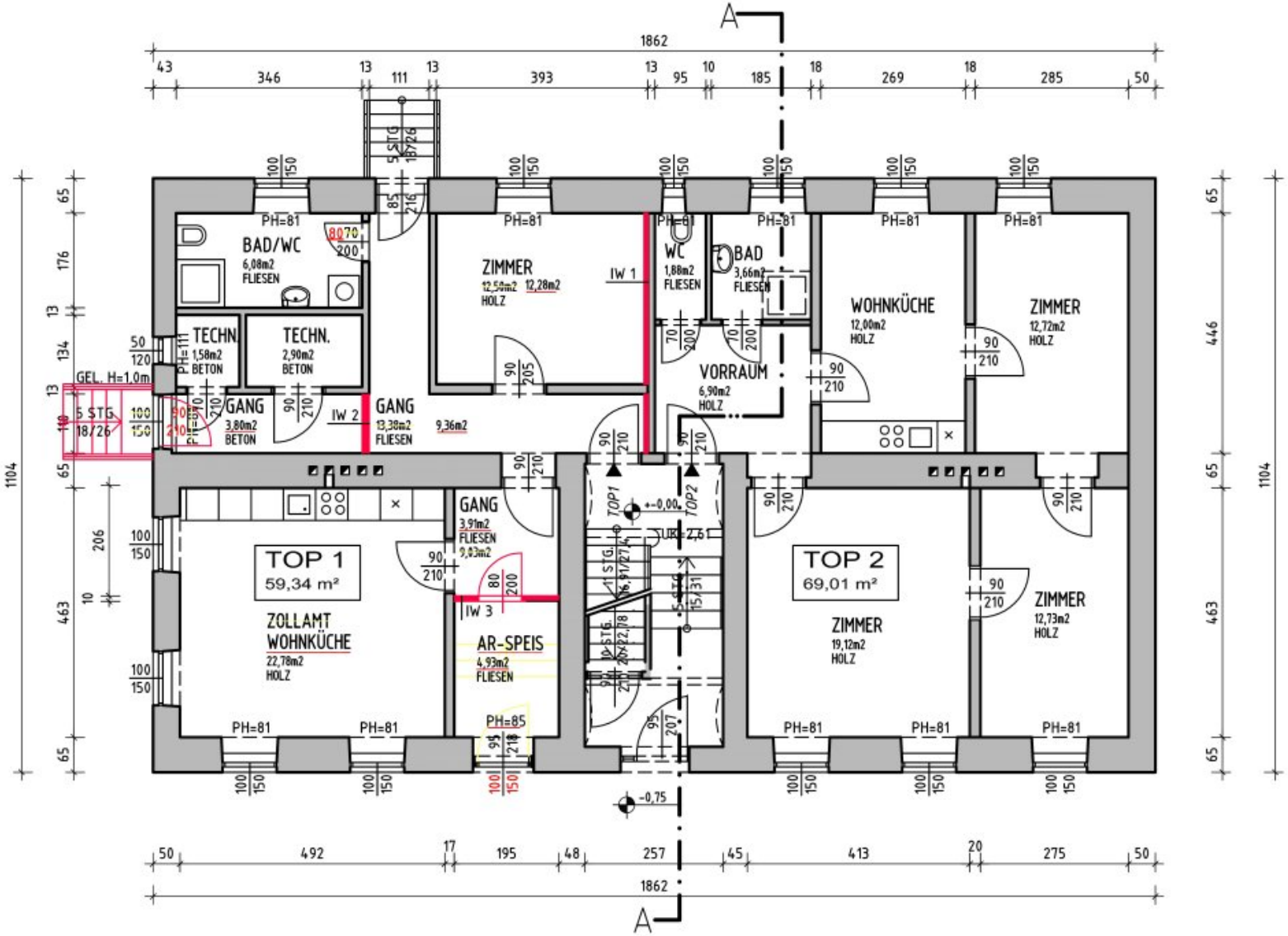
Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/Xb
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Autarkes Zinshaus als Baurechtsobjekt – mit eigener neuer Kläranlage und Quellwasser, großteils mit Holz beheizt

Das Haus besteht aus einem **Vollkeller plus vier Obergeschossen** und verfügt über einen **Gemeinschaftsgarten von ca. 1.500 m²** sowie **sechs Parkplätze direkt vor dem Haus**. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein eigenes **Garagengebäude für drei Autos** mit einer Fläche von ca. **68 m²**.

Ausstattung und Zustand:

- Alle Wohnungen sind befristet vermietet.
- Die Liegenschaft wird über **Brunnenwasser** versorgt und verfügt über eine **eigene Kläranlage**, die **2023 komplett erneuert** wurde.
- Die Fenster sowie alle Nassräume wurden in den letzten Jahren modernisiert.
- Alle Wohnungen verfügen über ein Holzoffen.
- Eine Wohnung (Top 4) verfügt über eine **Öl-Zentralheizung**, sieben weitere Einheiten werden mit **Einzelöfen für Holz** beheizt. Die Wohnungen **Nr. 1 und 2** wurden zusätzlich **2022 mit Infrarotheizungen ausgestattet**.
- Das Haus wurde **2021 neu vermessen**, der **Kamin wurde Anfang 2023 generalsaniert**.
- Es gibt einen **unausgebauten Spitzboden (ca. 68 m²)** sowie einen **Schuppen (ca. 55 m²)**.

Wohnungen & Zustand:

Die Wohnungen befinden sich in einem **sehr guten bis durchschnittlichen Zustand**.

- **Top 1** wurde **2020 komplett saniert** und mit **echtem Holzboden sowie einer neuen Küche ausgestattet**.

- **Top 2** wurde **2021 saniert**.

Mietzins per Februar 2025.

Top	Kaution	Bezug	Befristet	Nutzfl. m²	H
1	1 400,00	01.07.2023	30.06.2026	60,00	**3**
Stellplätze 8 Stück					
2	1 570,00	01.02.2023	31.01.2027	79,00	**3**
Garage Top 2	150,00			18,32	
3	2.341,60	01.07.2024	30.06.2027	73,00	**4**
Garage Top 3				18,32	
4	1 253,64	15.02.2023	14.02.2026	73,00	**4**
5	500,00	15.09.2020	14.09.2023	79,00	**3**
6		01.03.2025	28.01.2028	73,00	**3**
7		01.06.2023	30.05.2026	73,00	**4**
8		01.03.2025	28.02.2028	79,00	**3**
				625,64	**3**
			p.a.		**39 0**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.250m
Krankenhaus <9.750m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.250m
Bäckerei <6.750m

Sonstige
Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <7.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <2.000m
Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap