

**Investor-Deal: > 70% Zinshaus-Anteil - 76.000 € Miete +  
DG-Ausbau genehmigt!**



**+ 631m<sup>2</sup> DG Ausbaupotenzial!**

Außenansicht

**Objektnummer: 356**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1650
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.245,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	86,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

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





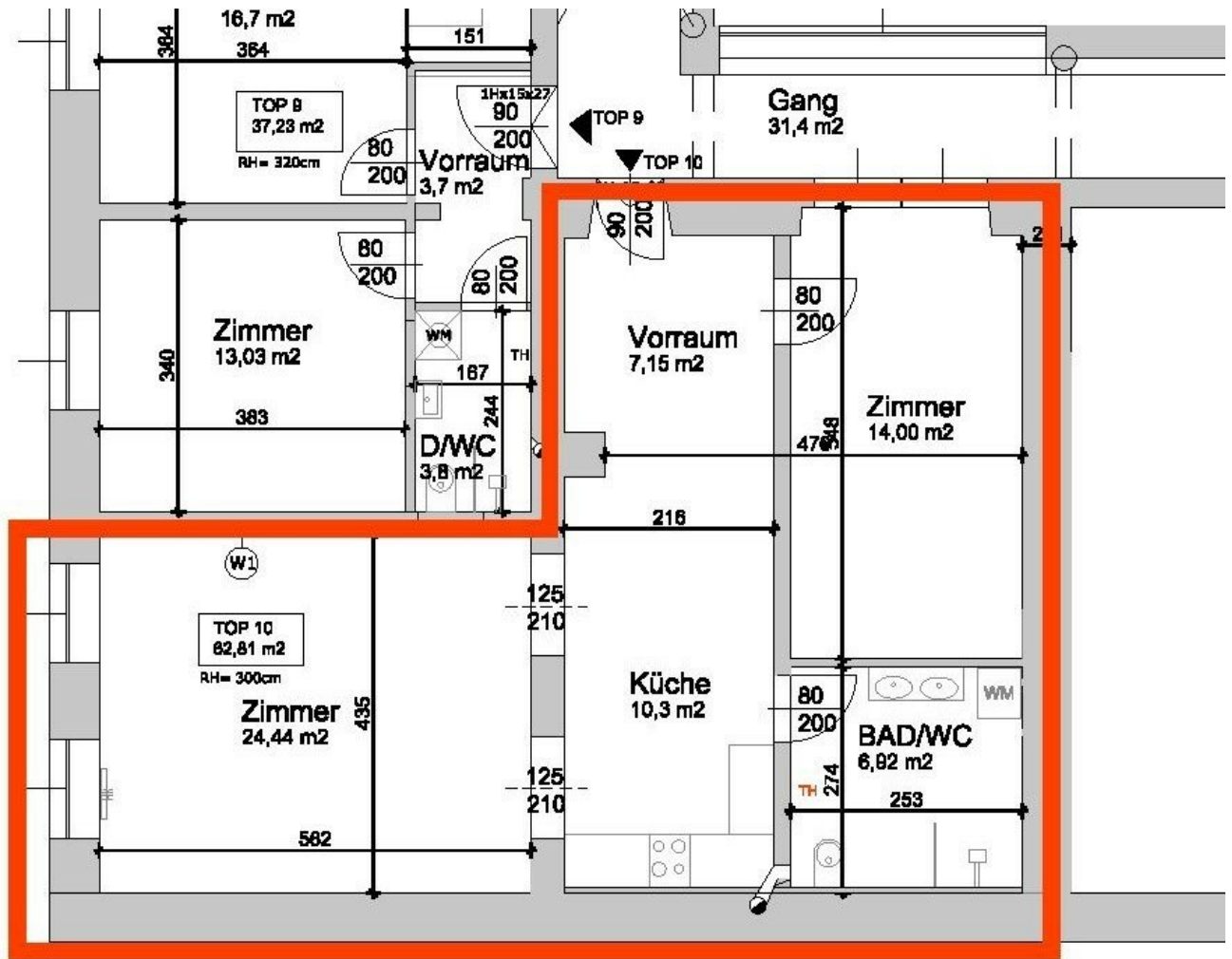








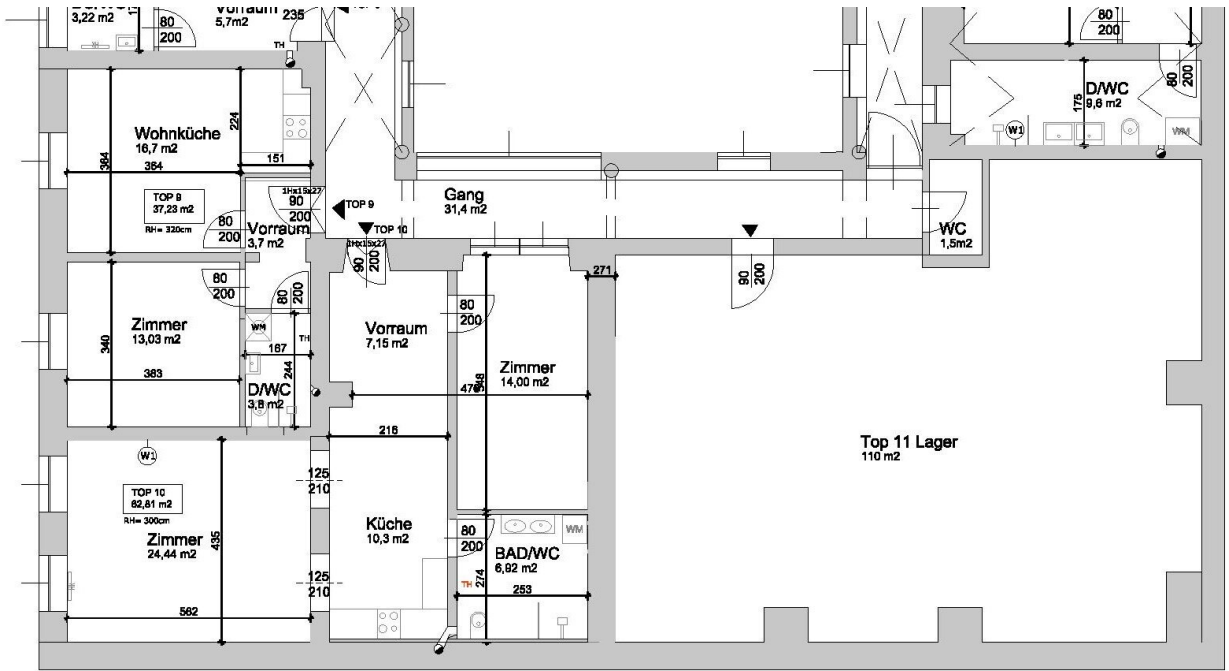




1. Stock

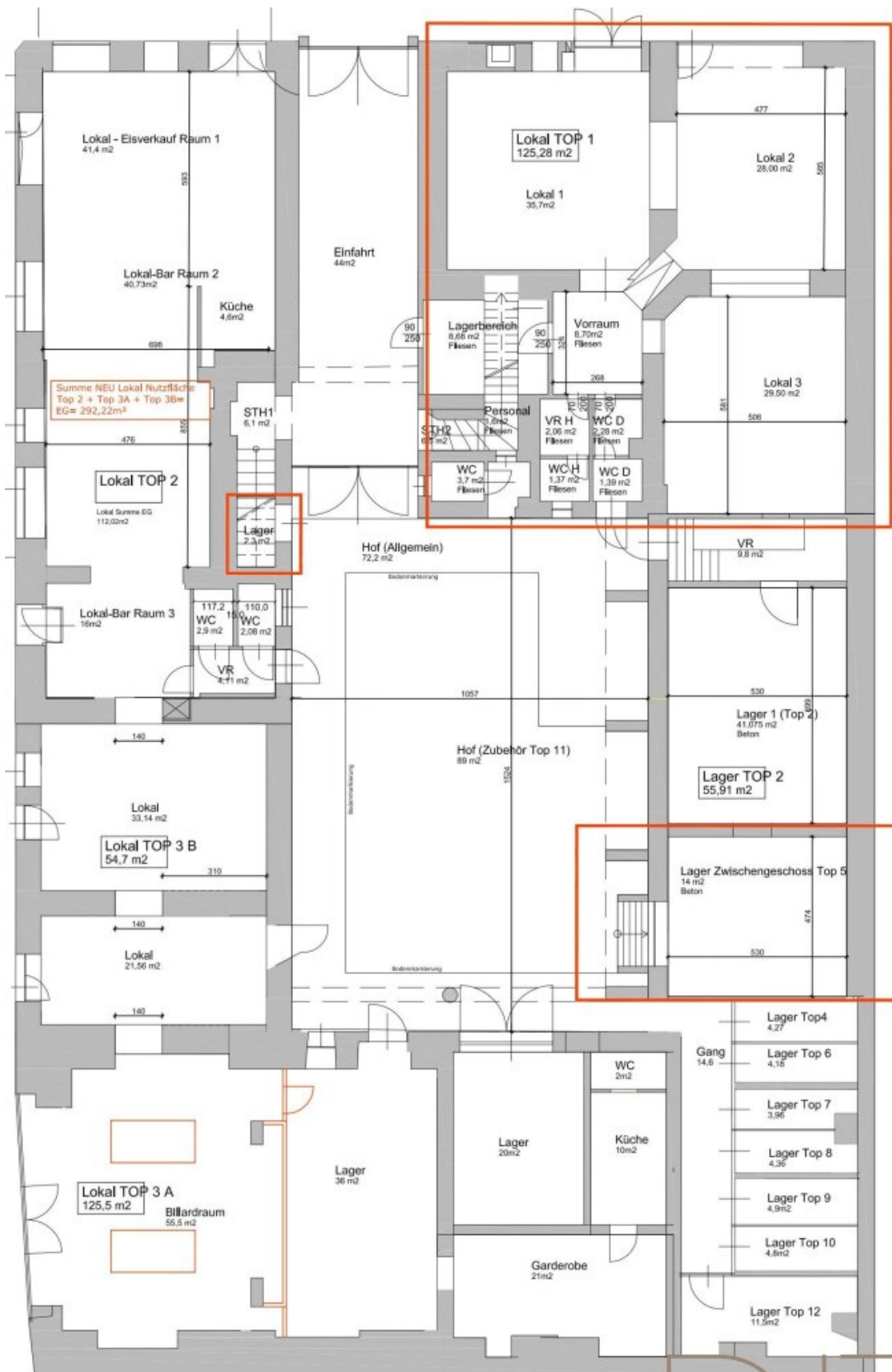
DIB





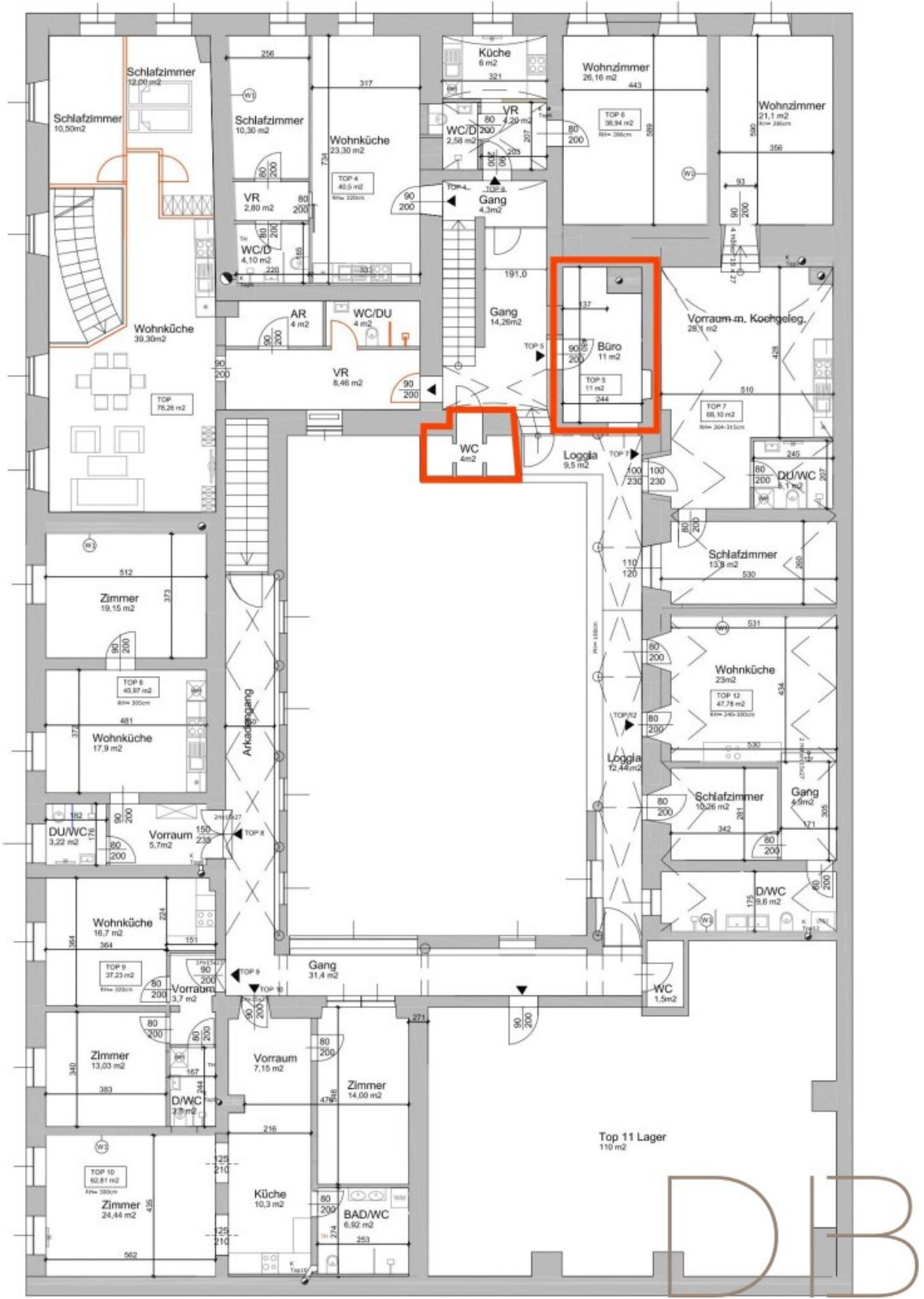
1. Stock

DB



Erdgeschoss

DB



DBB



Erdgeschoss

DIB



# Objektbeschreibung

## Investor Opportunity mit laufenden Einnahmen und genehmigtem Entwicklungspotenzial!

Zum Verkauf steht ein bedeutender Anteil (>70%) eines historischen Zinshauses in Bruck an der Leitha.

- 5 vermietete Wohneinheiten
- 2 Geschäftslokale
- ca. 76.000 € Jahresnettomiete
- Rendite ca. 5,6 %

### Highlight:

Genehmigter Dachgeschossausbau mit rund **631 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche** – Infrastruktur bereits teilweise vorbereitet.

### Das macht diese Immobilie besonders:

- Kombination aus **laufendem Ertrag + Entwicklungspotenzial**
- Erwerb von **über 70 % der Liegenschaftsanteile**
- Historisches Gebäude (Denkmalschutz)
- Einheiten in den letzten Jahren modernisiert

### Ideal für:

- Anleger
- Projektentwickler
- Investoren mit langfristigem Fokus

### **Weitere Informationen:**

- Zinsliste und Unterlagen auf Anfrage
- Details zum Dachgeschossprojekt vorhanden
- Share Deal möglich!

### **INTERESSE?**

Gerne übermitteln wir Ihnen alle Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap