

**Renditeobjekt - Wohnungseigentum-Paket - 17  
WOHNUNGEN - 1044 m<sup>2</sup> in Groß Siegharts im Waldviertel**



Ansicht Wohnhausanlage - Garten Ansicht 1

**Objektnummer: 7530/20**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3812 Groß-Siegharts
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.044,84 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	17
<b>WC:</b>	17
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,46
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	764,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











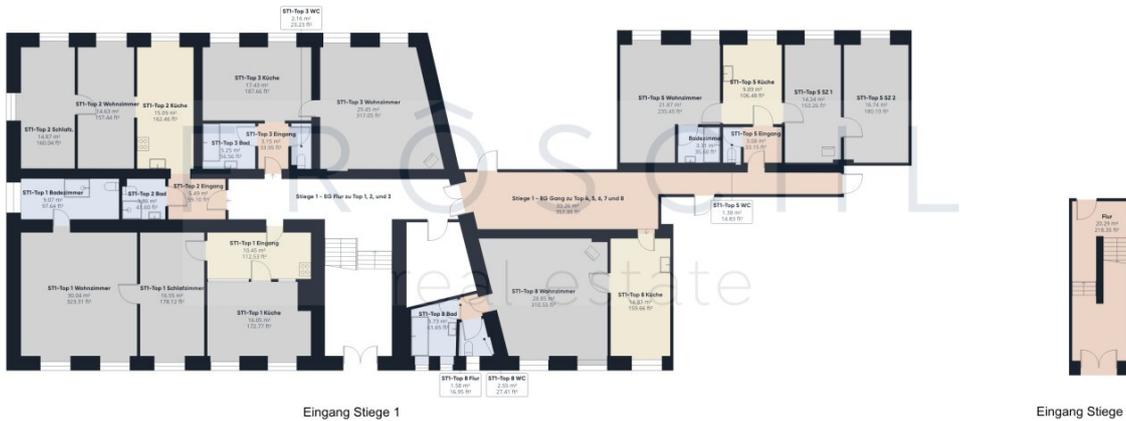












Eingang Stiege 1

Eingang Stiege 2

ERDGESCHOSS

Stock 0

Nutzfläche lt. MZL

- Top 01 - 80,12 m<sup>2</sup>
- Top 02 - 54,32 m<sup>2</sup>
- Top 03 - 56,44 m<sup>2</sup>
- Top 04 - 39,54 m<sup>2</sup>
- Top 05 - 68,16 m<sup>2</sup>
- Top 08 - 51,66 m<sup>2</sup>

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

371,14 m<sup>2</sup>  
3994,91 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



**Nutzfläche lt. MZL**

**Stiege 1**

Top 09 - 83,28 m<sup>2</sup>  
Top 10 - 53,00 m<sup>2</sup>  
Top 13 - 49,96 m<sup>2</sup>  
Top 14 - 62,45 m<sup>2</sup>

**Stiege 2**

Top 01 - 69,29 m<sup>2</sup>  
Top 02 - 58,79 m<sup>2</sup>  
Top 03-04 - 90,63 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

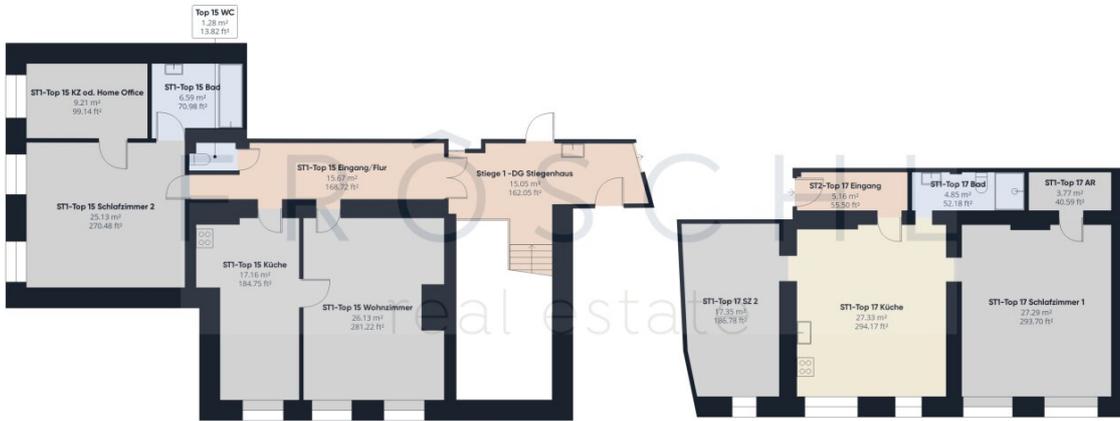
303,21 m<sup>2</sup>  
3263,72 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



**OBERGESCHOSS**  
Stock 1



**Nutzfläche lt. MZL**

Top 15 - 100,05 m<sup>2</sup>  
Top 16 - 40,62 m<sup>2</sup>  
Top 17 - 86,54 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

201,98 m<sup>2</sup>  
2174,07 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

**DACHGESCHOSS**

Stock 2



ERDGESCHOSS  
Stock 0



OBERGESCHOSS  
Stock 1



DACHGESCHOSS  
Stock 2

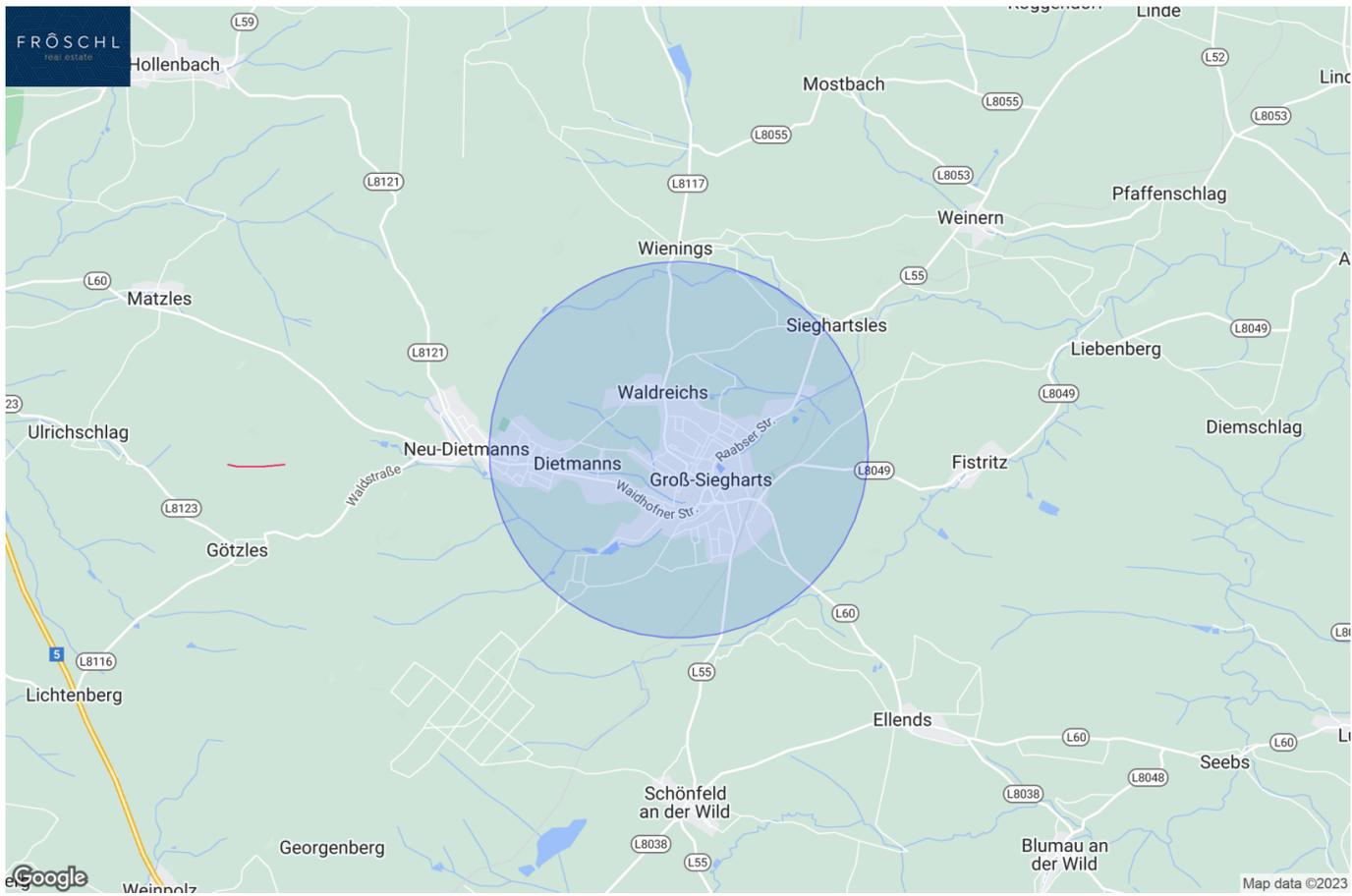
**FLÄCHE lt. MZL**  
**1044,84 m<sup>2</sup>**

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
876,33 m<sup>2</sup>  
9432,70 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.





## Objektbeschreibung

Diese Immobilienanlage präsentiert ein vielseitiges Investment in einer guten Ortslage. Das Wohnungspaket umfasst insgesamt 17 Wohneinheiten mit einer insgesamt Nutzfläche von etwa 1044 Quadratmetern. Diese Einheiten bieten vielfältige Möglichkeiten für Investoren, die auf der Suche nach einem mittelständischen Immobilienportfolio sind.

### Zustand der Wohneinheiten:

- **2 Einheiten wurden renoviert:** Diese Wohneinheiten wurden in jüngster Zeit renoviert und sind in einem zeitgemäßen Zustand, bereit für neue Mieter oder Käufer.
- **11 Einheiten benötigen ein leichtes Face-Lift:** Diese Einheiten könnten von kleineren Modernisierungen profitieren, um sie auf den aktuellen Standard zu bringen und attraktiver für potenzielle Bewohner zu gestalten.
- **4 Einheiten benötigen eine Kernsanierung:** Diese Einheiten erfordern umfassendere Renovierungen, um ihre volle Nutzungsfähigkeit wiederherzustellen. Die Investition in eine Kernsanierung bietet die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach einem zeitgemäßen Standard zu gestalten und den Wert erheblich zu steigern.

**Fenstersanierung:** Es ist anzumerken, dass eine Fenstersanierung in vielen Fällen eine sinnvolle Maßnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wohnkomforts darstellen kann. Interessenten wird empfohlen, diesbezüglich eine Überprüfung durch die Hausverwaltung vorzunehmen, um festzustellen, ob jeder Wohnungseigentümer individuelle Fenstersanierungen durchführen kann. Dies kann die Attraktivität der Wohneinheiten steigern und langfristige Kosteneinsparungen ermöglichen.

**Energieversorgung:** Die Wohnungen werden von der EVN mit Strom versorgt, was eine zuverlässige Energieversorgung gewährleistet. Zusätzlich verfügen einige Einheiten über eine Gas-Etagenheizung, während andere mit einer Kombination aus Holz-Einzelöfen und Elektro-Panelen beheizt werden, was vielfältige Optionen für die Wärmeversorgung bietet.

Dieses Wohnungspaket bietet eine solide Investitionsmöglichkeit in einer guten Ortslage. Die Lage, die Möglichkeit der Einzelverwertung, die Option zur Renovierung und die potenzielle Fenstersanierung machen diese Wohneinheiten zu einer attraktiven Investition in die Zukunft. Interessenten sind herzlich eingeladen, eine gründliche Besichtigung durchzuführen und das vielseitige Potenzial dieser Immobilienanlage zu erkunden.

## **Anschlüsse**

- Strom u. Gasversorgung durch EVN
- Anschlüsse Kanal und Wasser - öffentlich

Der Verkauf erfolgt unter Anwendung der Umsatzsteuer mit einem Satz von 20%.

**Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate**

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap