

# **VOLLVERMIETUNG - Wohnhausanlage in Oberstrahlbach bei Zwettl**



Hausansicht - Richtung Kirche

**Objektnummer: 7530/65**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Oberstrahlbach
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Nutzfläche:</b>	414,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	8
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	496.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.198,07 €
<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



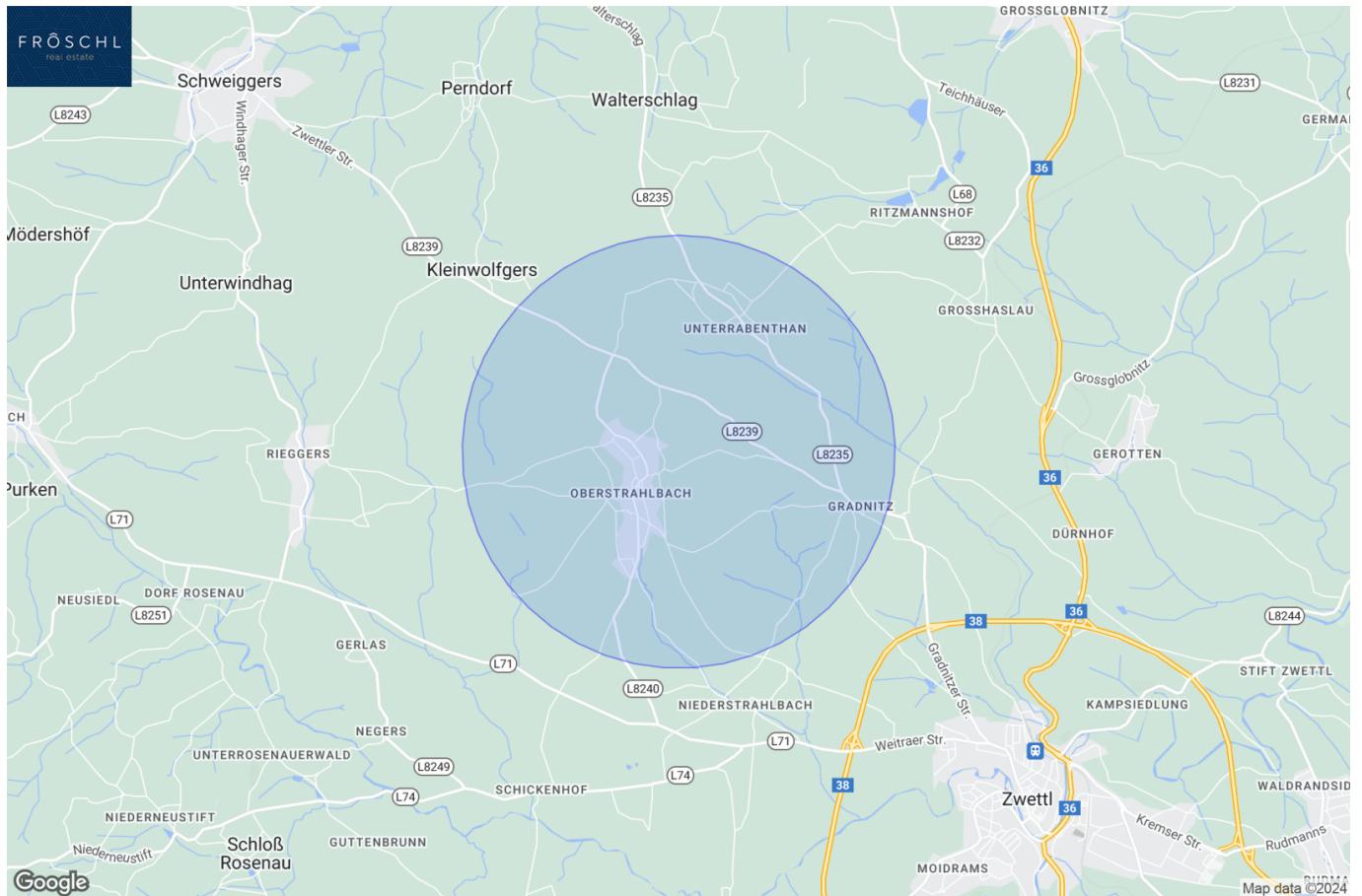


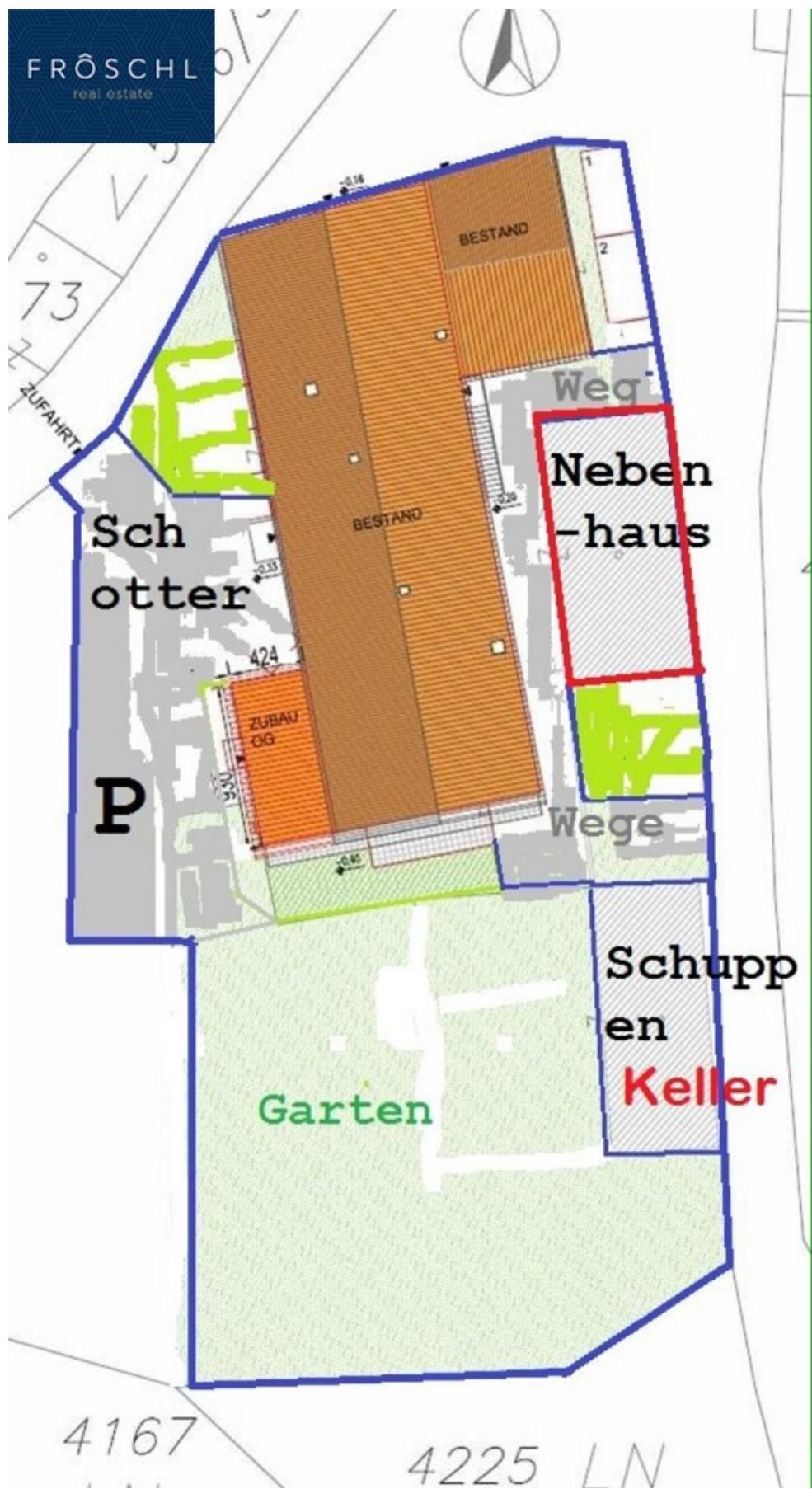






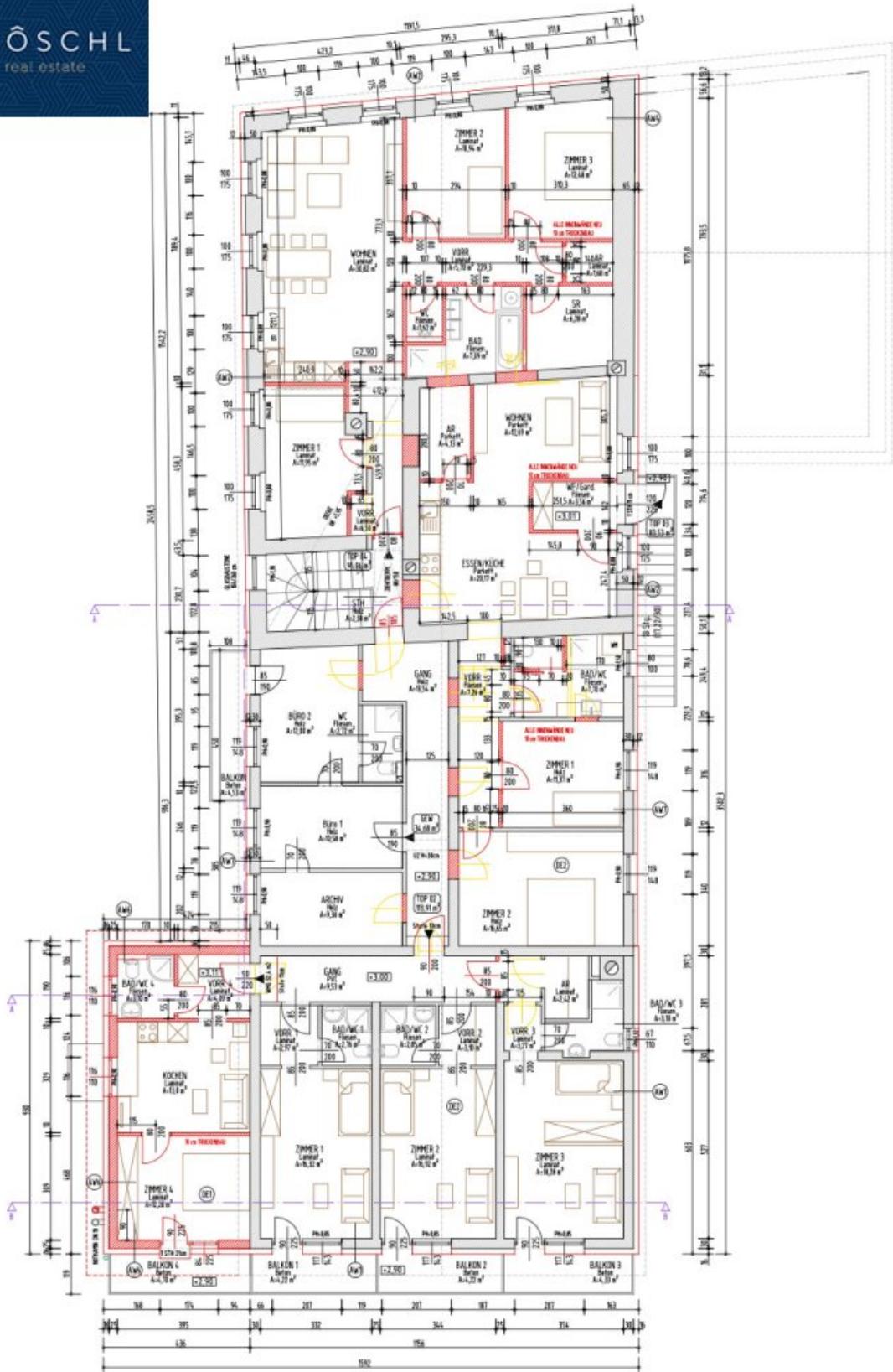








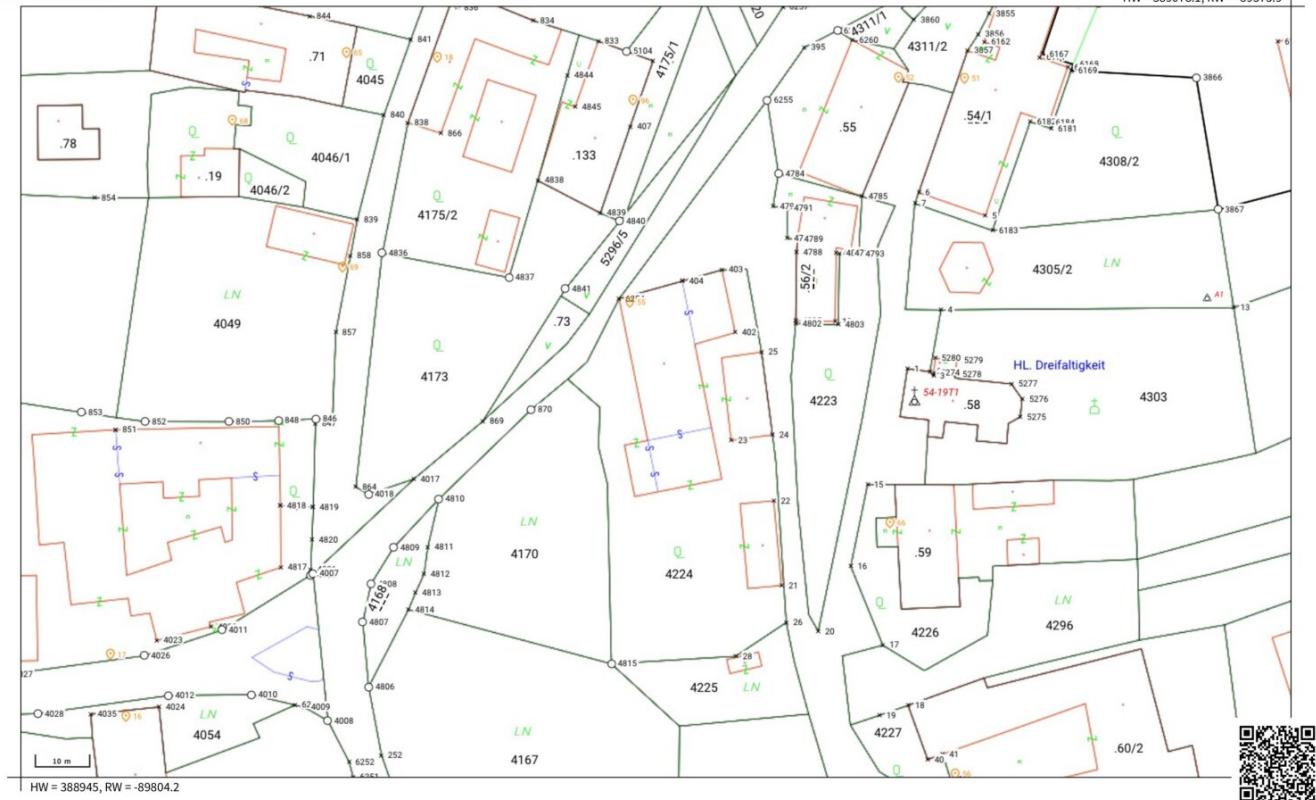
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOß

# Österreichischer Kataster

HW = 389078.1, RW = -89575.9



© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34  
(EPSG:31256)

Erstellt am 2024-05-17



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 25.08.2023



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

#### **Verwendungszweck:**

Druckdatum: 25.08.2023



	Niederösterreich
Bezirk	Zwettl
Gemeinde	Zwettl-Niederösterreich
Katastralgemeinde	Oberstrahlbach (24359)
Grundstück	4224

---

**Information:**

Das Grundstück 4224 in Oberstrahlbach (24359) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

# Objektbeschreibung

## Allgemeine Informationen:

Dieses Objekt im Zentrum von Oberstrahlbach bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 von einem alten Gasthof in eine Wohnhausanlage umgebaut und umfasst insgesamt ca. 414 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die aktuell vollständig vermietet ist.

## Nutzungsaufteilung:

- Wohnfläche: Die Immobilie beinhaltet vier Wohneinheiten, von denen eine als Wohngemeinschaft genutzt wird. Diese Einheiten sind alle vermietet und generieren einen monatlichen Nettomietzins von € 2.900.
- Lagerflächen: Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ca. 222 m<sup>2</sup> Lagerflächen, die teilweise als Allgemeinflächen genutzt werden. Weitere 175 m<sup>2</sup> Lagerfläche stehen noch zur Vermietung bereit, was zusätzliches Einkommenspotenzial bietet.

## Einnahmen und Rendite:

Der aktuelle monatliche Nettomietzins beträgt € 2.900. Mit der Vermietung der noch freien Lagerflächen könnten zusätzliche ca. € 750 pro Monat erzielt werden. Dies würde die Gesamteinnahmen auf € 3.650 pro Monat erhöhen und eine Bruttoanfangsrendite von ca. 7,96% ermöglichen, was die Liegenschaft zu einer durchaus attraktiven Investition macht.

## Vorteile und Potenzial:

- Stabile Einnahmen: Die Vollvermietung der Wohnfläche sichert regelmäßige Einkünfte.
- Zusätzliche Ertragsmöglichkeiten: Die unvermieteten Lagerflächen bieten weiteres Einkommenspotenzial.
- Zentrale Lage: Die Lage in Oberstrahlbach und die Nähe zur Stadtgemeinde und Bezirksstadt Zwettl erhöhen die Attraktivität des Objekts.
- Moderne Umgestaltung: Der Umbau von 2014 hat die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes erweitert.

### **Hinweis zum Zustand:**

Es ist anzumerken, dass sich das Gebäude nicht in einem perfekten Zustand befindet. Einige Bereiche könnten von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten profitieren, um das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen und langfristig höhere Mieteinnahmen zu erzielen.

### **Entwicklungspotenzial:**

Zusätzlich sollte in Betracht gezogen werden, das Grundstück zu teilen. Aufgrund der Flächenwidmung als Bauland Agrar könnten auf dem geteilten Grundstück, abhängig von behördlichen Genehmigungen, bis zu vier weitere Wohneinheiten entstehen. Diese mögliche Erweiterung bietet weiteres erhebliches Entwicklungspotenzial für Investoren.

Trotz seines aktuellen Zustands stellt dieses Objekt eine solide Investitionsmöglichkeit dar, insbesondere für Investoren, die bereit sind, in die Verbesserung der Immobilie zu investieren und von den stabilen Mieteinnahmen sowie den zusätzlichen Ertragsmöglichkeiten durch die Vermietung der Lagerflächen und die mögliche Grundstücksteilung zu profitieren.

### **Technische Merkmale und Hinweise**

- Das Grundstück liegt im Grundsteuerkataster.
- Die Größe lt. Grundbuch ist 2.008 m<sup>2</sup>.
- Die Grundstück liegen lt. Flächenwidumungsplan im Bauland Agrar (BA).
- Es bestehen lt. Verdachtsflächenkataster keine Eintragung oder augenscheinliche Verdachtsmomente für Kontaminierung.
- Die Liegenschaft ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.
- Strom - Anbieter ist die EVN.
- Wasser und Abwasser an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses attraktiven Anlageobjektes**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schön im Herzen Oberstrahlbachs gelegenen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

**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

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamilären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap