

**Vollvermietetes Zinshaus mit 3 Wohneinheiten solide BAR
4,5% für Sicherheit und Stabilität**



Objektnummer: 310146

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dittrichstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1904
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	248,74 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	G 237,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien











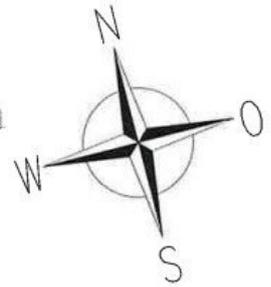


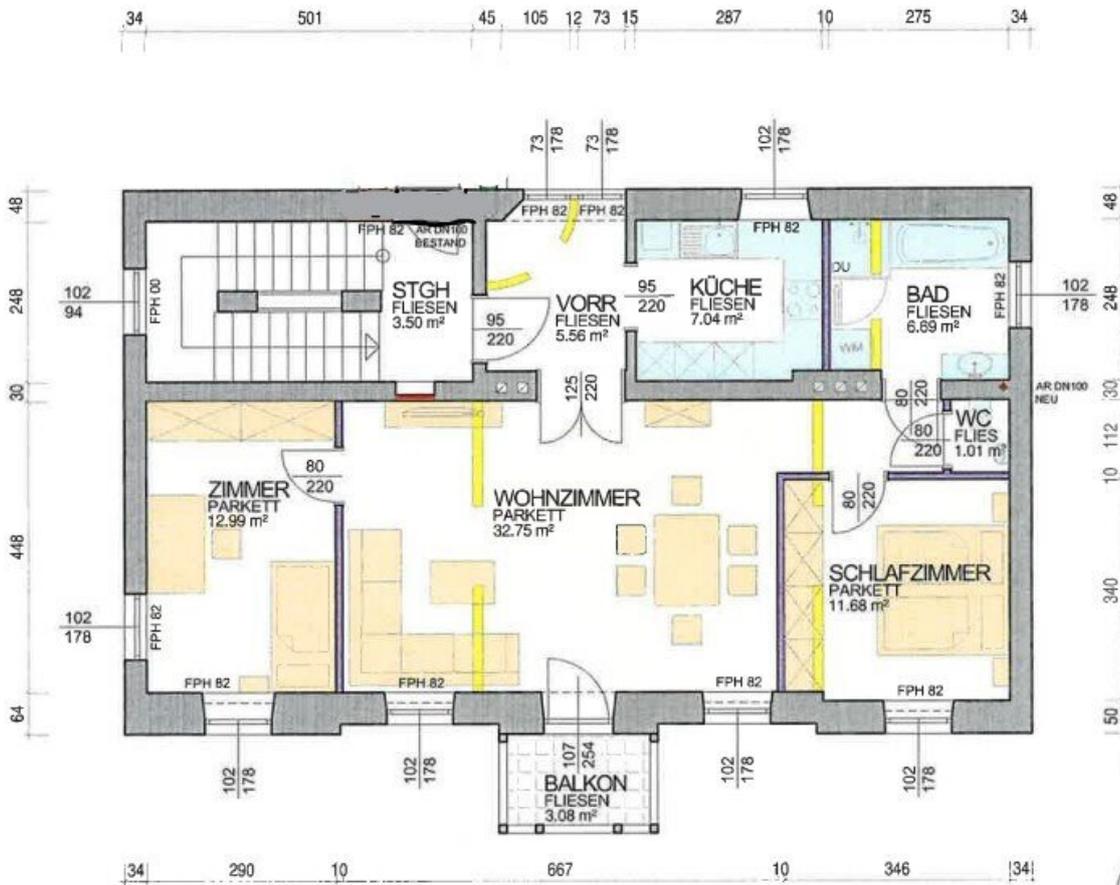
ERDGESCHOSS

WOHNUNG 1

WOHNNUTZFLÄCHE:

77.72 m²





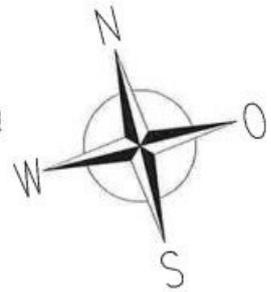
OBERGESCHOSS



WOHNUNG 2

immobilien WOHNNUTZFLÄCHE:

77.72 m²





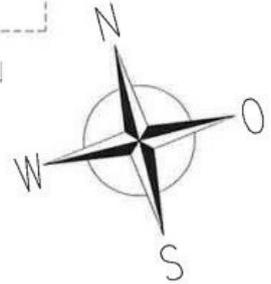
DACHGESCHOSS

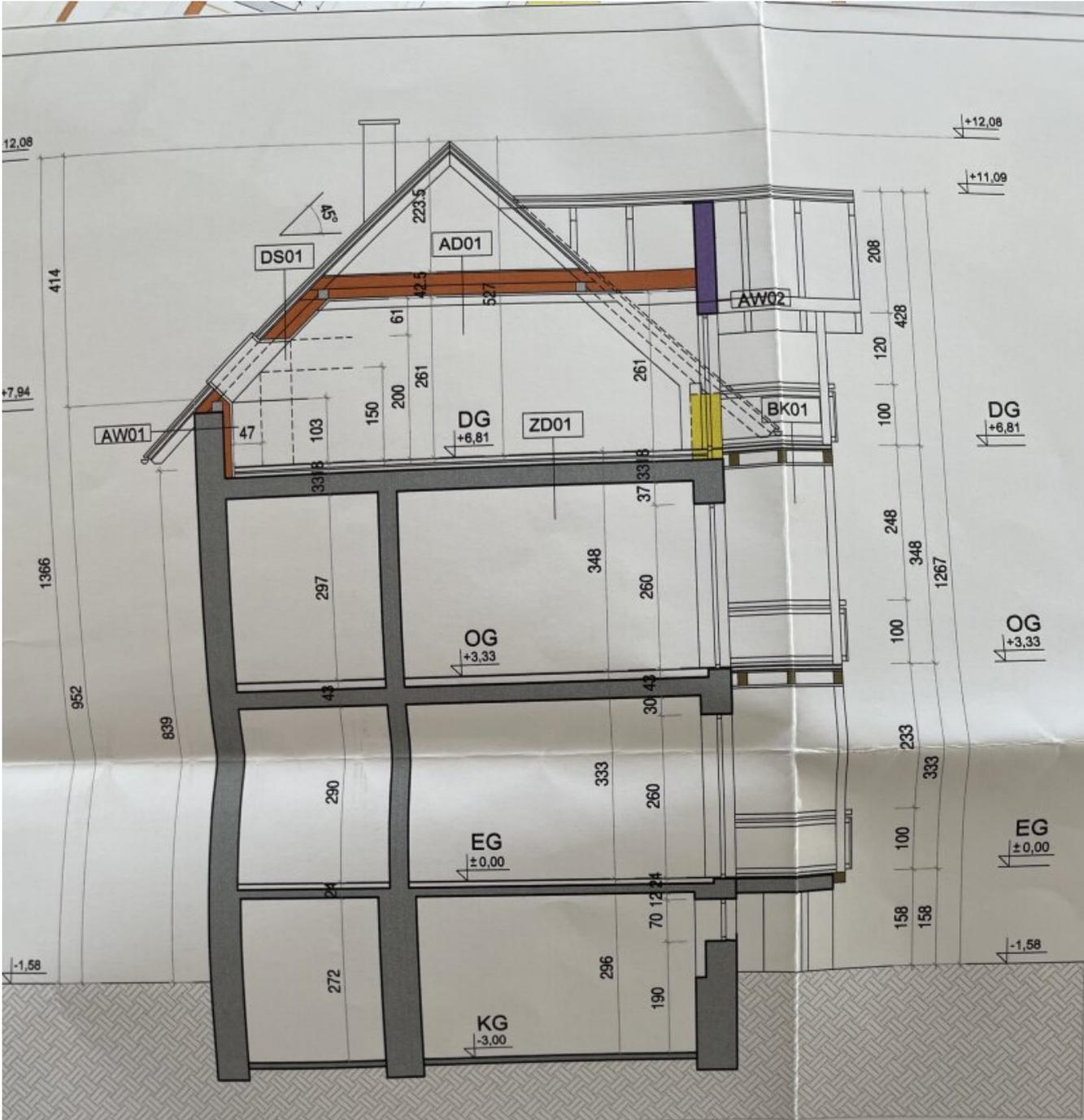
WOHNUNG 3



WOHNNUTZFLÄCHE:
BODENFLÄCHE:

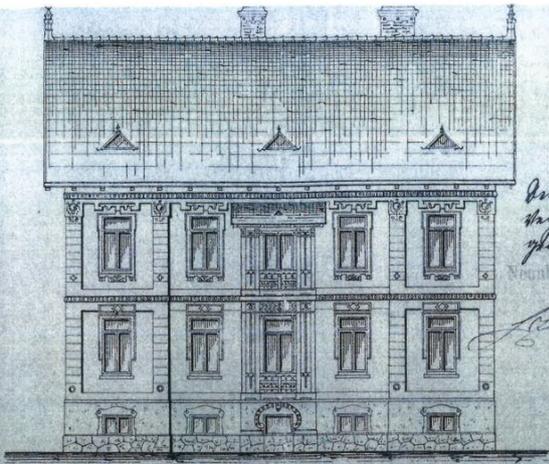
69.49 m²
75.96 m²





SCHNITT A-A

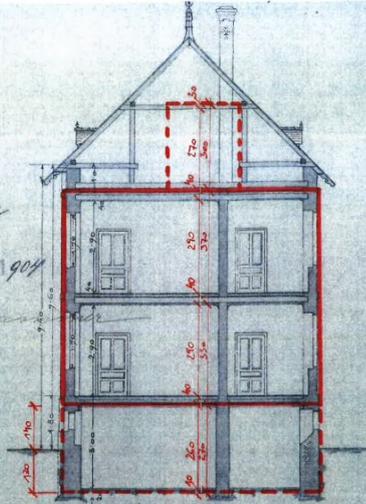
B



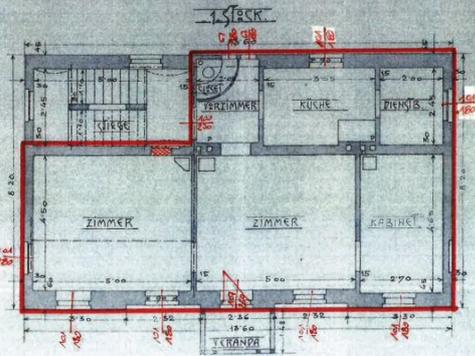
ad. N. 2612
 Der kommunalen
 Verwaltung zu
 Pfalzgraben

Neunkirchen den 18. Juni 1904

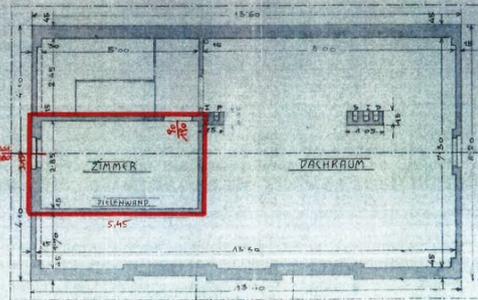
Der Baumeister
 J. Göttschal



DACHBODEN



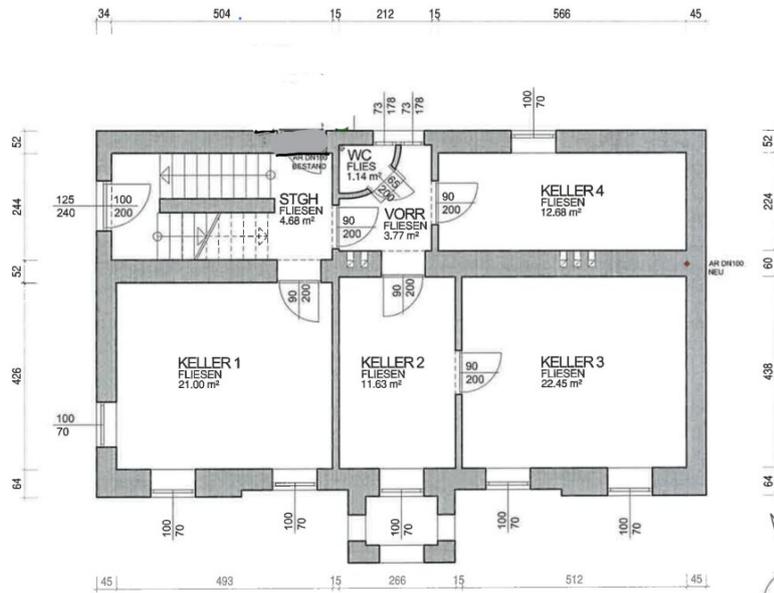
1. STRECK



ZIMMER

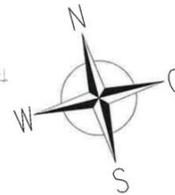
DACHKAUM

J. Göttschal 20/5 04

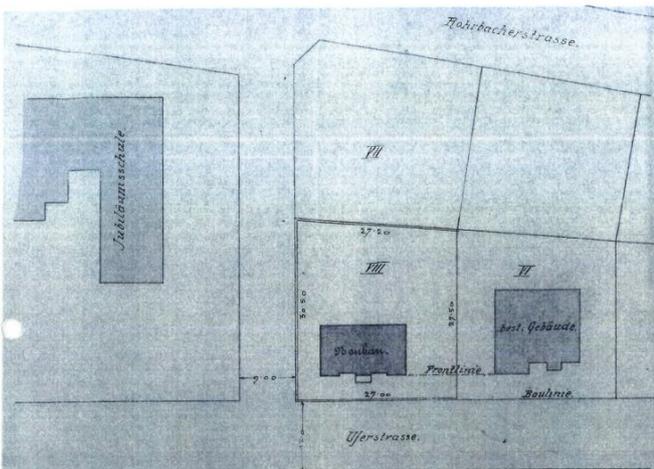


KELLER

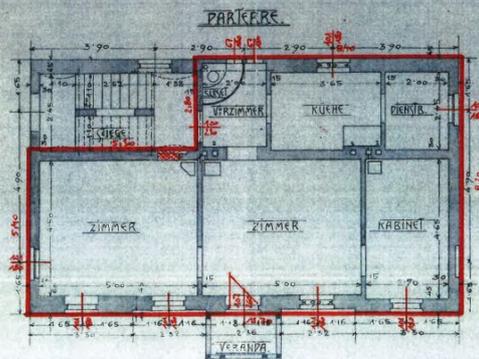
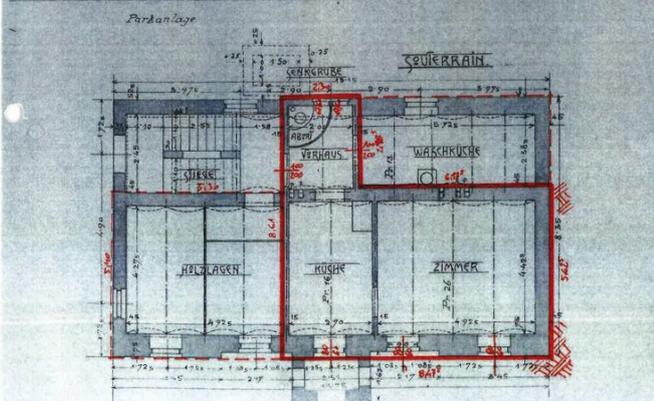
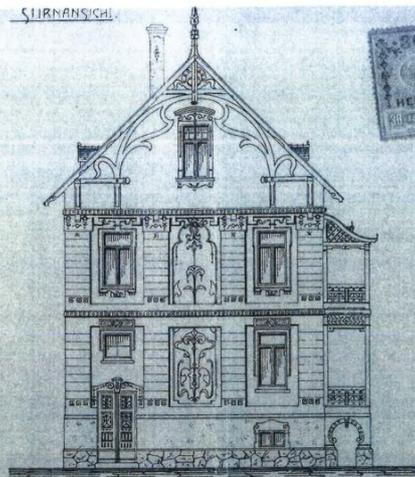
NUTZFLÄCHE: 77.35 m²



BAUMEISTER ING. SAMWALD home 02630/34524 • mobil 0664/9406655 damegger-dorfstrasse 2 - 2620 oberdaneggs Ing.samwald@gmx.at	VILLA
	2620 NEUNKIRCHEN
KELLER	M 1:100
	07.01.2015



SÜDRANSICHT



...IMBAST

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine **Villa mit Baujahr 1904**, welche 2016 umfassend saniert wurde und zu einer Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten 1,2,OG und DG, Kellerabteilen im UG sowie einer Souterrain Wohnung umgebaut wurde.

Der Kaufpreis versteht sich als Nettobetrag zzgl. der ausstehenden Umsatzsteuer.

Die Wohnungen im Hochparterre und 2.OG sowie im Dachgeschoss sind befristet vermietet. Die Wohnung im Souterrain wurde bereits in der Vergangenheit als Hobby oder Lageraum vermietet und steht aktuell leer. Die selbständige Einheit ist mit einer eigene Heizungstherme, einer Küchenzeile, Duschkabine sowie einem separatem WC ausgestattet..

Ihre sofortigen laufenden Mieterträge:

Nettomiettertrag Top 2 € 600.- / Monat

Nettomiettertrag Top 3 € 671.- / Monat

Nettomiettertrag Top 4 € 600.- / Monat.

Gesamtmiettertrag € 1.871.- Monat, Gesamtjahresmiettertrag € 22.452.- (jeweils netto exkl. Betriebskosten, vor Steuer)

Bruttoanfangsrendite i. H. v. 4,50 %

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage, die Bestandsmietverträge.

Sie profitieren von einer soliden Mieterstruktur einem geringen Leerstandsrisiko, haben zudem keinen Modernisierungsbedarf. .

Das Haus

Die Wohnung im **Hochparterre** und im **1. Obergeschoss** sind identisch aufgebaut und haben jeweils eine Fläche von 76 m². Diese Einheiten verfügen über eine möblierte Küche, ein Badezimmer mit Fenster, ein WC mit Fenster sowie drei Zimmer. Das Wohnzimmer bietet Zugang zum südseitigen Balkon mit Fern und Grünblick, und zu den anderen beiden Zimmern.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das **Dachgeschoss** in eine Wohnung mit einer Fläche von ca. 66,74 m² ausgebaut. Diese Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, einem Badezimmer mit Wanne und Dusche

sowie zwei Schlafzimmern. Der Balkon ist auch hier vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet einen wunderschönen Fernblick.

Die Wohnungen werden mittels Etagengasthermen beheizt. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das Grundstück neu eingezäunt, Balkone für alle Stockwerke angebaut und ein großzügige Parkplatzfläche mit elektrischem Garagentor und ein Gerätehaus errichtet.

Das Haus eignet sich hervorragend als Renditeobjekt bzw. Zinshaus. Ebenso als geplanter Mehrfamilienwohnsitz mit 3 getrennten Wohneinheiten.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland Kerngebiet von Neunkirchen. Diese Gebiete sind typischerweise für zentrale städtische Bereiche bestimmt, in denen sowohl Wohnen als auch Gewerbe, Dienstleistungen und Handel zulässig sind.?

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Peter Krammer

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 <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap