Perfekte Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Garten, Garagen und Top-Mieterträgen über 6% Rendite!

Eingangsbereich

Objektnummer: 7314/388

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9530 Bad Bleiberg
Baujahr:	1952
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	216,00 m²
Garten:	437,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 296,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	409,09 €
USt.:	40,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

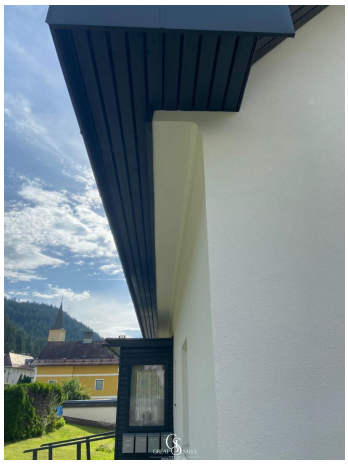
Ihr Ansprechpartner

Orlin Pavlov

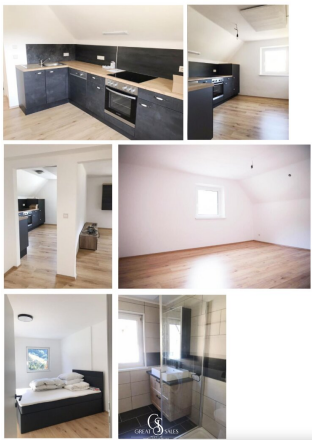
GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH
Kärntner Straße, 570b/5/9
8054 Seiersberg-Pirka

T +43 316 44 50 05
H +43 676 410 87 79

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



Wohneinheit 3 im ausgebauten Dachgeschoss



Mietzinsliste

	m2									IST
Top	WF	Fläche	%	Mieterträge	Parkplatz	Strom/HZ	BK	Mieterträge	Gesamtmiete	€/m2
1	54,00	WG	25,0%	€ 295,00			€ 100,00	€ 295,00	€ 395,00	5,46 €
2	54,00	WG	25,0%	€ 495,00			€ 100,00	€ 495,00	€ 595,00	9,17 €
3	54,00	WG	25,0%	€ 440,00			€ 150,00	€ 440,00	€ 590,00	8,15 €
4	54,00	WG	25,0%	€ 490,00	€ 30,00		€ 100,00	€ 520,00	€ 620,00	9,63 €
TOT:	216 m2		100,0%	€ 1.720,00	€ 30,00	-	€ 450,00	€ 1.750,00	€ 2.200,00	8,10 €
										Durchschnitt

Miete/m2:	**€ 8,10**	**Mieteinnahmen gesamt:**	**€ 1.750,00**

Beilage 6

PLANUNGSBÜRO ZIMMERMANN

BM Ing. Christian Zimmermann
8151 Hitzendorf 12
www.bmzimmermann.at

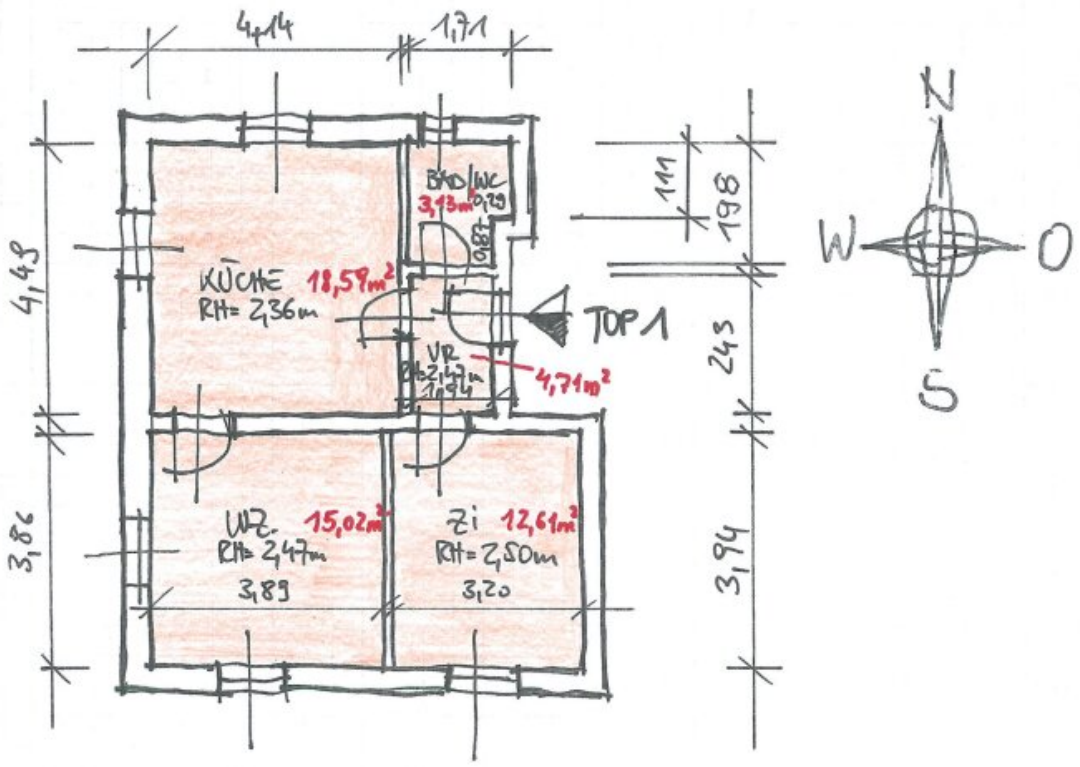
Telefon: +43 3137 51090
Fax: +43 3137 51090 - 90
E-Mail: office@bmzimmermann.at

T B

Datum 16.08.2023

Projekt ANTONISIEDLUNG 5 – TOP 1

Zeit von ..... bis ..... h



Beilage (7)

PLANUNGSBÜRO ZIMMERMANN

BM Ing. Christian Zimmermann
8151 Hitzendorf 12
www.bmzimmermann.at

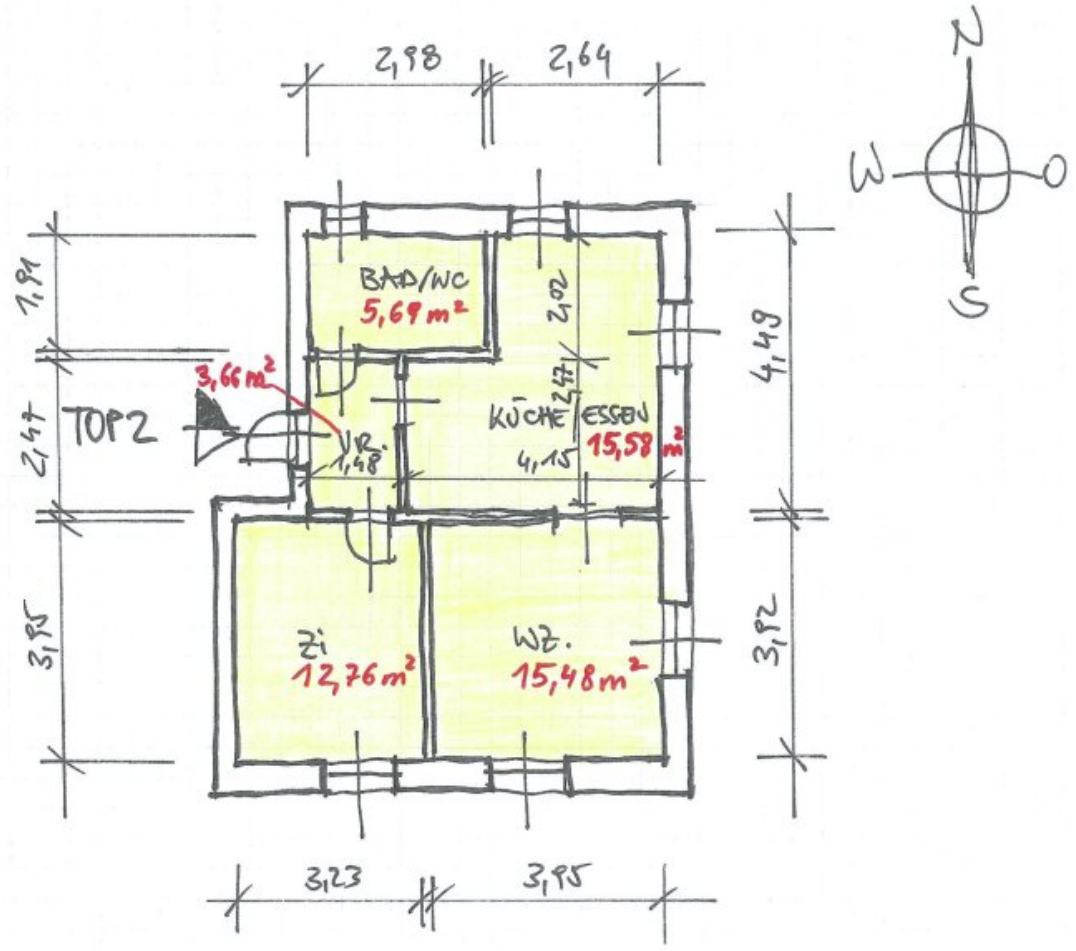
Telefon: +43 3137 51090
Fax: +43 3137 51090 - 90
E-Mail: office@bmzimmermann.at

T B

Datum 16.08.2023

Projekt ANTONISIEDLUNG 5 – TOP 2

Zeit von ..... bis ..... h



Beilage (8)

PLANUNGSBÜRO ZIMMERMANN

BM Ing. Christian Zimmermann
8151 Hitzendorf 12
www.bmzimmermann.at

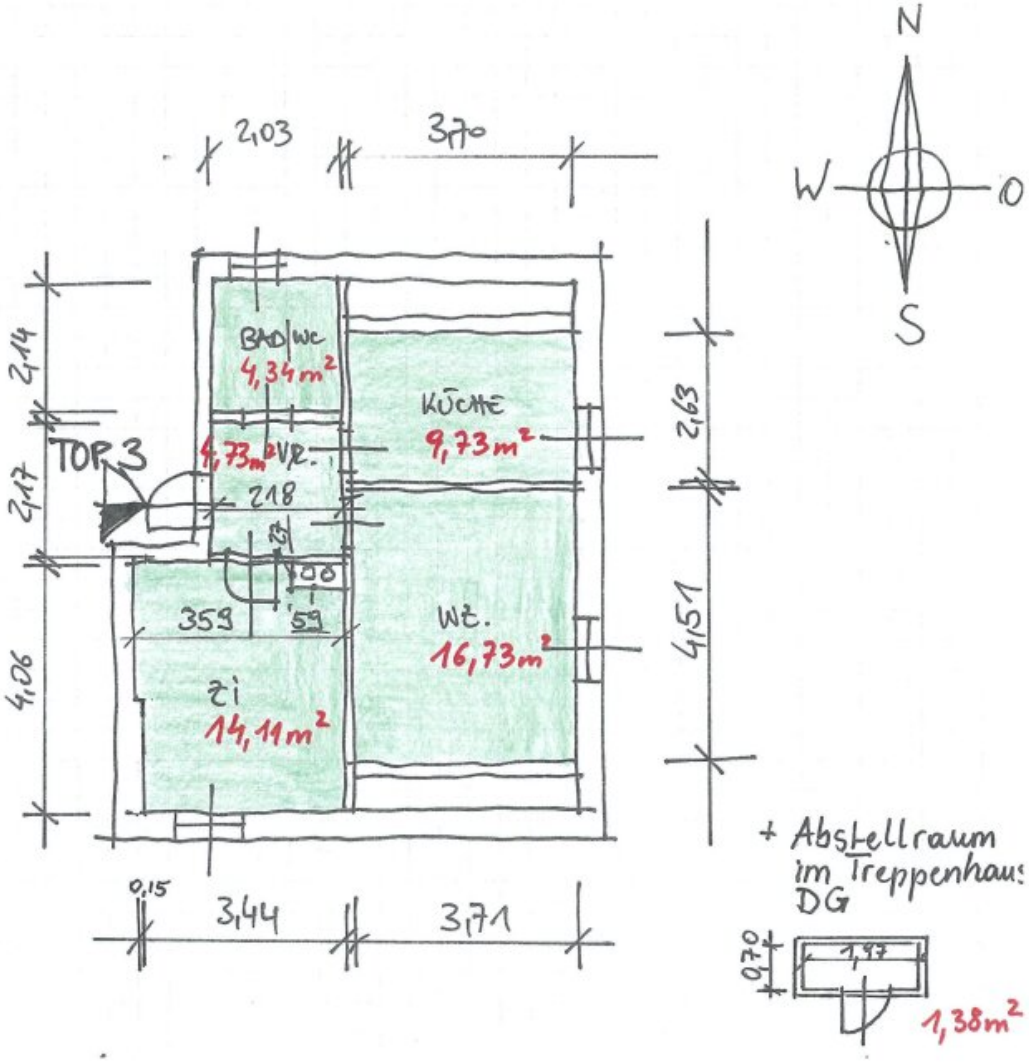
Telefon: +43 3137 51090
Fax: +43 3137 51090 - 90
E-Mail: office@bmzimmermann.at

T B

Datum 16.08.2023

Projekt ANTONISIEDLUNG 5 – TOP 3

Zeit von ..... bis ..... h



Beilage (9)

PLANUNGSBÜRO ZIMMERMANN

BM Ing. Christian Zimmermann
8151 Hitzendorf 12
www.bmzimmermann.at

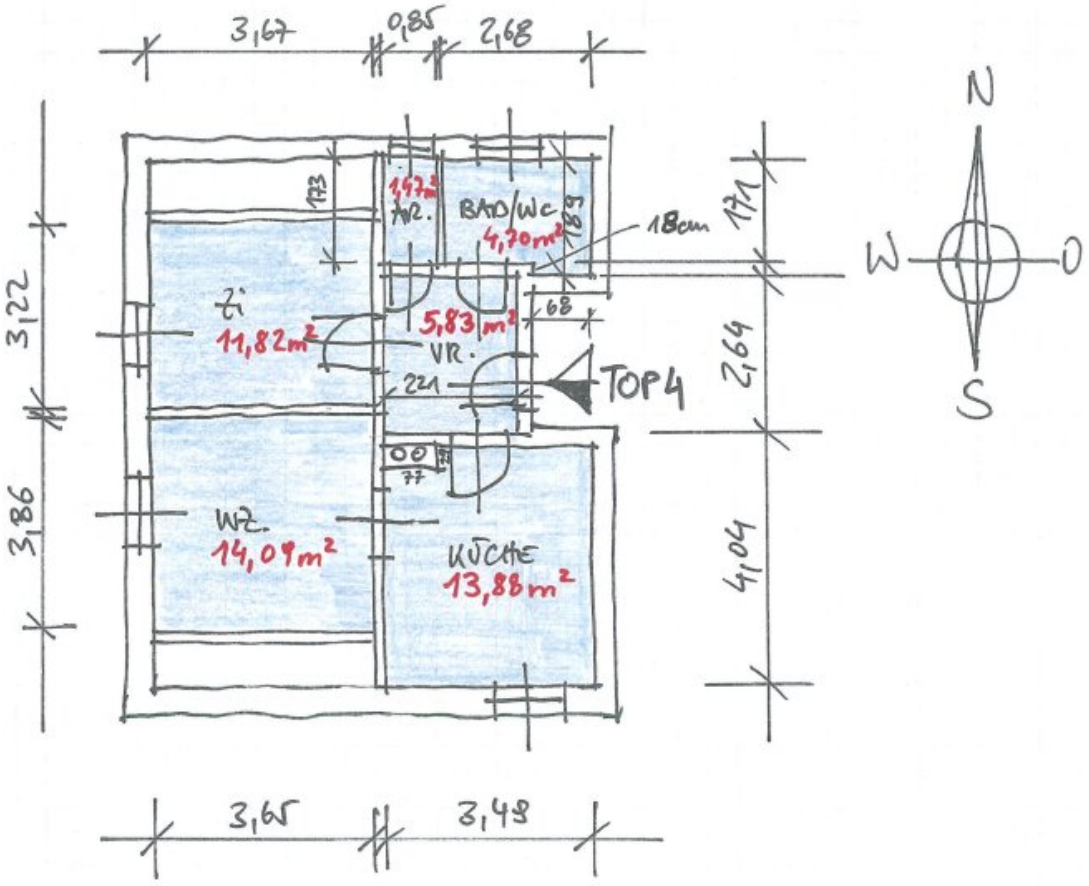
Telefon: +43 3137 51090
Fax: +43 3137 51090 - 90
E-Mail: office@bmzimmermann.at

T B

Datum 16.08.2023

Projekt ANTONISIEDLUNG 5 – TOP 4

Zeit von ..... bis ..... h



Beilage (10)

PLANUNGSBÜRO ZIMMERMANN

BM Ing. Christian Zimmermann
8151 Hitzendorf 12
www.bmzimmermann.at

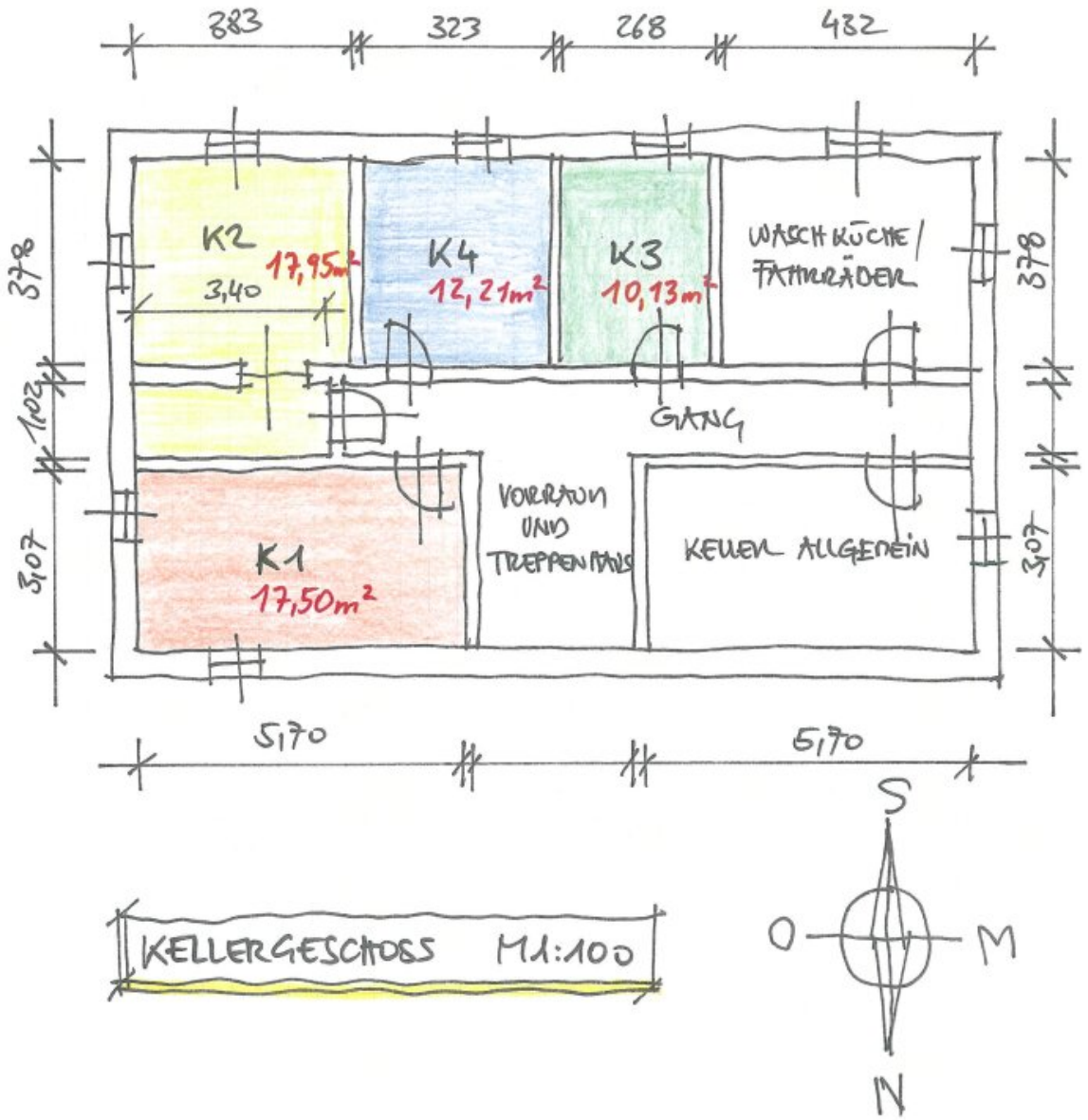
Telefon: +43 3137 51090
Fax: +43 3137 51090 - 90
E-Mail: office@bmzimmermann.at

T B

Datum 16.08.2023

Projekt ANTONISIEDL.5 – KELLERGESCHOSS

Zeit von ..... bis ..... h



KELLERGESCHOSS M1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gewinnbringendes Anlageobjekt in Form eines Mehrfamilienhauses.

Das Zinshaus ist in 4 Wohneinheiten aufgeteilt - 2 Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und 2 Wohnung im Obergeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 216 m².

Es ist voll unterkellert, wobei jeder Wohnung ein sehr großer und verschließbarer Kellerraum zugeteilt ist. Die Kellerfläche beträgt insgesamt ca. 150 m².

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 609 m² - die Liegenschaft verfügt über einen schönen Gemeinschaftsgarten und freistehende PKW Abstellplätze.

Zusätzlicher Kaufgegenstand ist der Anteil an 2 Garagenboxen samt Benutzungsvereinbarung für die angrenzende Liegenschaft, auf der 2 Reihen Garagenboxen errichtet wurden.

Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss sind über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossen.

Die Wohnungen im EG werden mittels Pelletsofen und die Wohnungen im OG mittels Infrarotpaneelen beheizt.

Highlight: Für alle Wohnungen wurde bereits Wohnungseigentum begründet. Somit kann der neue Eigentümer diese bei Bedarf einzeln veräußern und spart sich die dafür notwendige Parifizierung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb der Ortschaft und die Fahrt ins Villacher Stadtgebiet dauert mit dem Auto lediglich 15 Minuten.

Top Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude ist baulich in einem einwandfreien Zustand! Das Dach wurde 2019 komplett neu gedeckt (Prefa-Dach) und der Dachstuhl erneuert. 2023 wurde die Dachunterkannte und die Fassade erneuert. Das Stiegenhaus wurde ebenfalls neu ausgemalt.

Drei der Wohneinheiten wurden modernisiert und sind in einem sehr schönen und zeitgemäßem Zustand.

Die Elektrik des Wohnhauses wurde ebenso erneuert.

Vermietung und Mieterträge:

Durch die ruhige Lage der Liegenschaft, der guten Verkehrsanbindung (öffentlich, zu Fuß und mit Auto) und der großen Anzahl an Arbeitsplätzen wird auch zukünftig eine hervorragende Vermietbarkeit gegeben sein.

Alle vier Wohneinheiten sind vermietet.

Dieses Zinshaus erzielt **ausgezeichnete monatliche Mieteinnahmen** von **€ 1.750,00** und kann somit eine **starke Rendite** von über **6 %** (ohne Nebenkosten) vorweisen.

Allgemeine und wirtschaftliche Informationen zur Region:

Die Marktgemeinde Bad Bleiberg ist ein Kurort mit 2.176 Einwohnern im Bezirk Villach-Land. Die Wirtschaft ist heute vor allem auf Erholung und Fremdenverkehr ausgerichtet. Die Thermalquelle findet bei Kurheilverfahren für Gelenke, Wirbelsäule, Bewegungsapparat und Herz-Kreislau-System anwendung. Dementsprechend sind in Bad Bleiberg sehr viele Kur-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe mit vielen Erholungs- und Urlaubsmöglichkeiten für Sommer und Winter angesiedelt.

Einige Beispiele: das Viva Gesundheitshotel, das Health Retreat Bad Bleiberg, Hotel Vital und viele weitere Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Außerdem liegt Bad Bleiberg direkt im Naturpark Dobratsch und bietet den Urlaubern auch noch den öffentlichen Heilklimastollen und das Terra Mystica.

In Bad Bleiberg ist seit 2013 ebenso eine Bioenergieanlage angesiedelt die zur Energiegewinnung regionales Waldhackgut verwendet und vor allem die Betriebe im nahen Thermenpark mit Nahwärme versorgt.

Laut Arbeitsstättenzählung gibt es 93 Arbeitsstätten mit 437 Beschäftigten in der Gemeinde sowie 767 Auspendeln und 166 Einpendler. Zusätzlich gibt es 31 land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die zusammen 976 ha bewirtschaften.

Besonders wertvoll als Vermietungsstandort ist Bad Bleiberg wegen der unmittelbaren Nähe zu Villach. Mit dem Auto beträgt die Fahrtzeit nach Villach nur knappe 15 Minuten.

Der Standort Villach und Umgebung zählt mitunter zu den attraktivsten Vermietungsstandorten in Österreich und Bad Bleiberg ist mit dem Auto nur knappe 15 Minuten von Villach entfernt. Die Region beherbergt eine außerordentliche große Vielzahl von Arbeitgebern - von den unzähligen Klein- und Mittelbetrieben, dem Handel, den großen und kleinen Produktionsstandorten, bis hin zu den Technologiestandorten und globalen Big Playern wie z.B. Infineon. Mit einer prosperierenden Wirtschaft und einem lebendigen Umfeld ist dieses Zinshaus eine solide Investition in die Zukunft.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie, die nicht nur Erträge, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere

Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <2.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <5.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap