Eckzinshaus in Amstetten **freier Mietzins** + Aufstockung möglich

Objektnummer: 1633/41

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 71
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3300 Amstetten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	339,00 m²
Nutzfläche:	45,68 m²
Gesamtfläche:	384,68 m²
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	1.140.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.963,50 €
Provisionsangabe:	

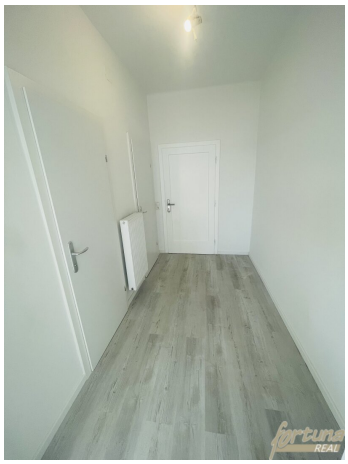
3% des (Brutto-)Kaufpreises zzgl. 20% USt.

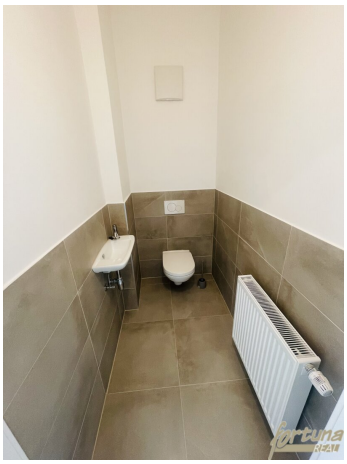
Ihr Ansprechpartner

Ing. Gregor Waltner

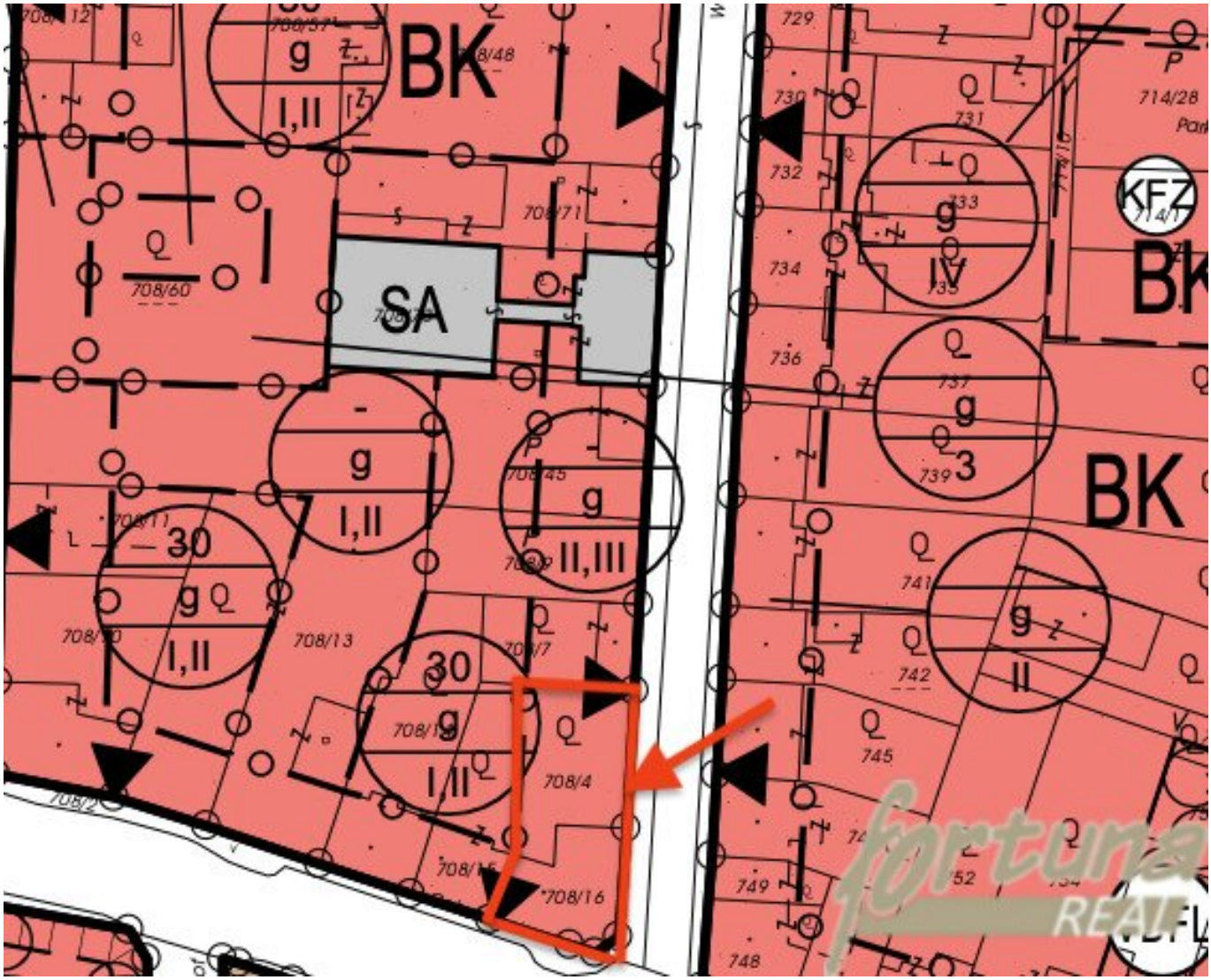
Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

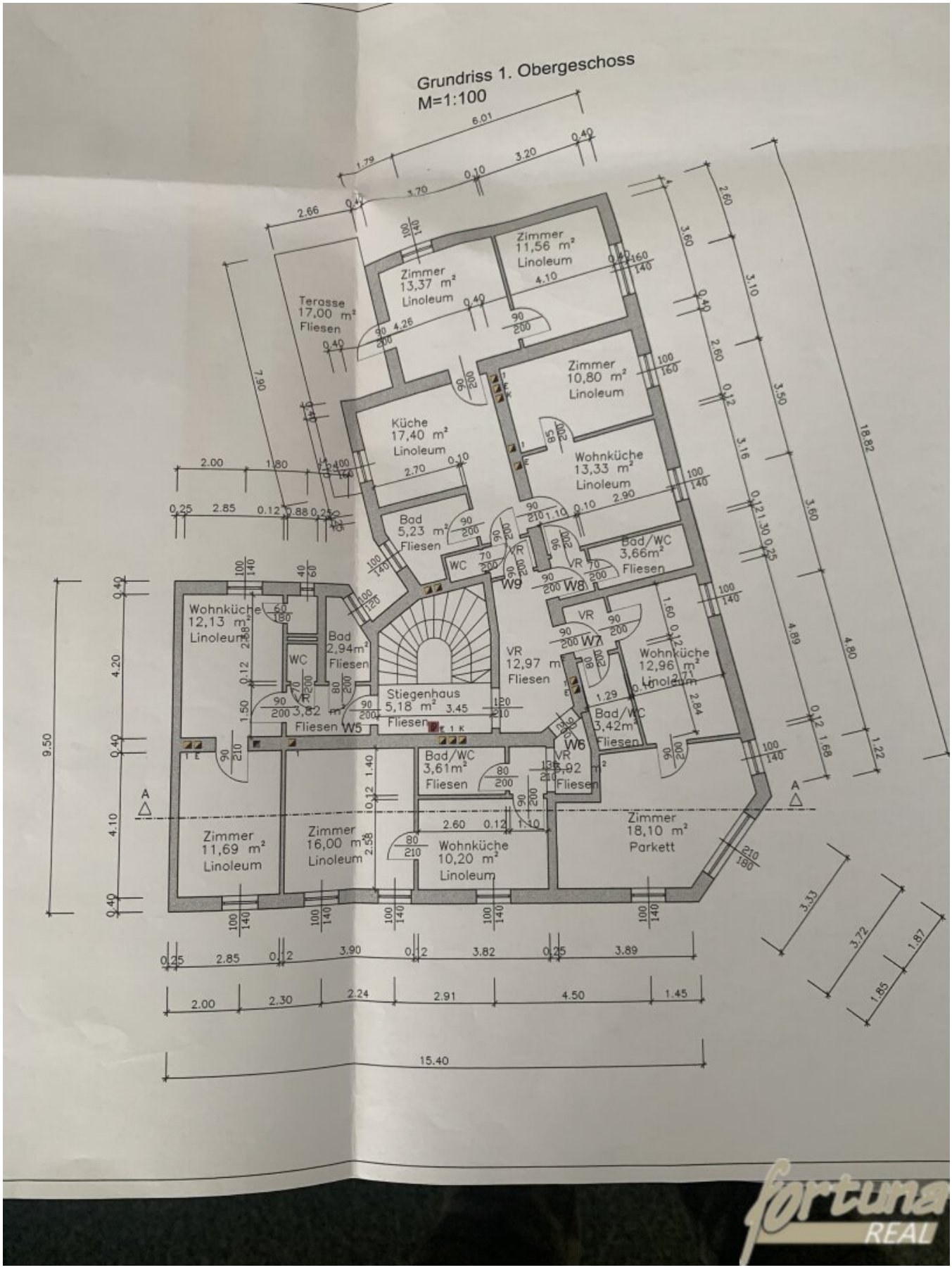
H +43 664 / 51 489 51





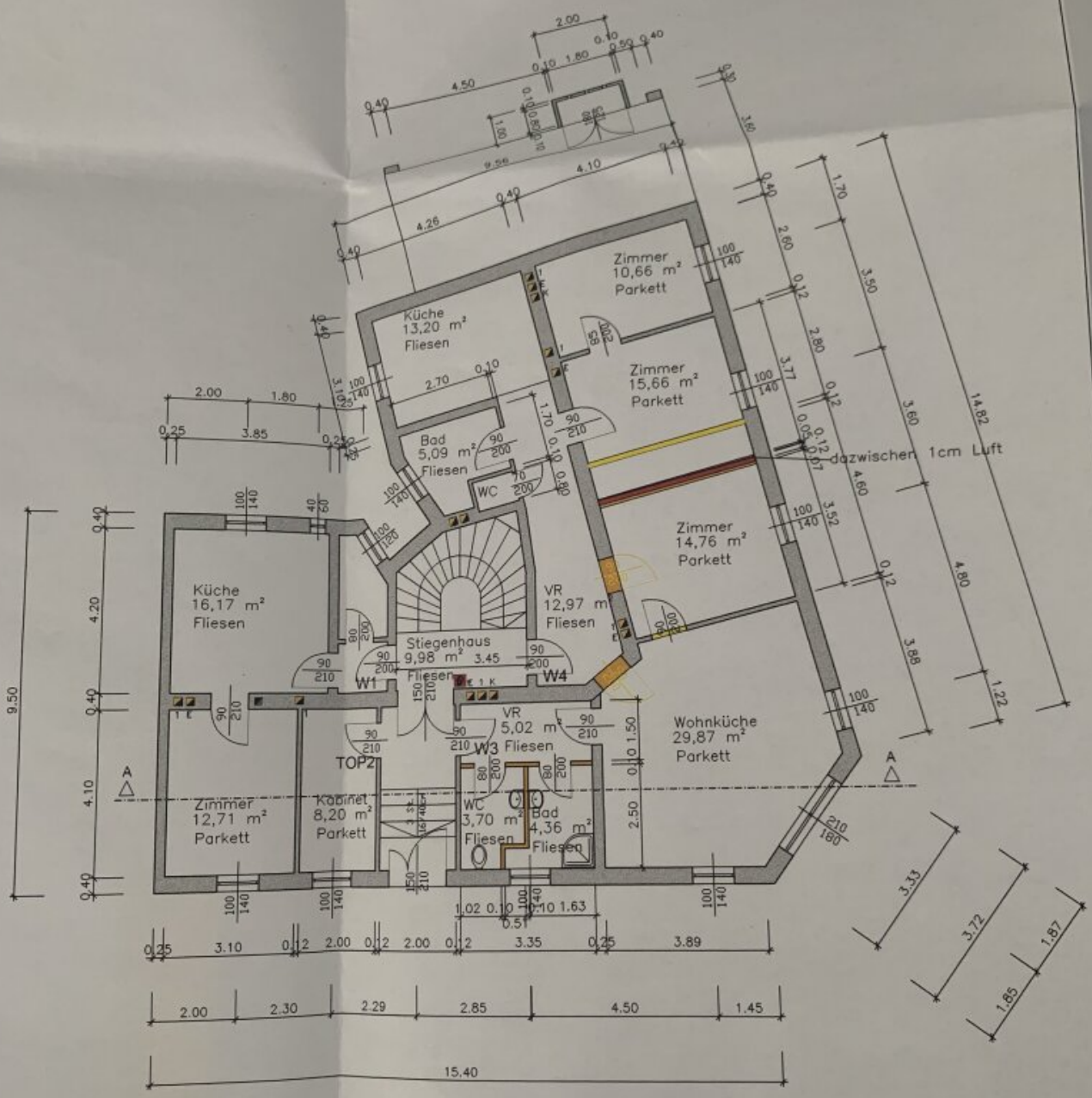
10
8
6
4
2
65
67
69
71
73
75
77
Wiener Straße


BK
SA
BK
KFZ
708/60
708/13
708/4
708/16
729
730
731
732
733
734
736
737
739
741
742
745
748
749
714/28
g
I,II
II,III
IV
3
II
30

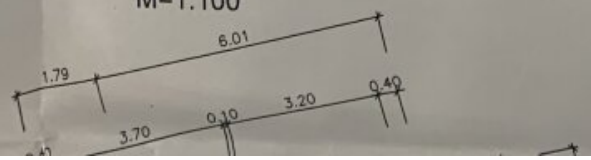


fortuna REAL

Grundriss Erdgeschoss
M=1:100



Grundriss 1. Obergeschoss
M=1:100



fortuna REAL

Grundriss Kellergeschoss
M=1:100

Objektbeschreibung

Verkauft wird dieses aktuell **vollvermietete** und bereits pazifizierte **Zinshaus** in zentraler Lage von Amstetten, Wienerstraße 71.

- Freier Mietzins
- Alleineigentum
- Potential für zwei weitere Etagen + Zubau vorhanden: Bauland Kerngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise - siehe Bebauungsplan; Dachboden derzeit nicht ausgebaut
- Gas-Zentralheizung
- Netto-Hauptmietzins derzeit: € 39.939,36 p.a. bzw. € 3.328,28 p.m.
- Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Netto-Kaufpreis zzgl. 20 % USt. Auf Wunsch kann auch ohne ausgewiesener USt verkauft werden.

Zustand:

- Guter Zustand: Kein Sanierungsrückstau
- Fenster: Mitte der 90er Jahre getauscht auf Kunststofffenster 2fach-Verglasung
- Dach: Anfang 2000 erneuert
- Fassade: 2013 wurde Vollwärmeschutz angebracht
- Stromzähler: 2022 wurden Zuleitungen erneuert; eigener Stromzähler für jede Wohnung

- 3 Wohnungen wurden kürzlich umfassend saniert und neu vermietet.

Vermietbare Flächen (=Nutzfläche):

- ca. 339 m2 Wohnnutzfläche (8 Wohnungen) zzgl. Balkon zzgl. Kellerabteile (100 % vermietet)
- ca. 8,2 m2 Kabinet (vermietet)
- ca. 37,48 m2 Garage (vermietet)

Weiters verfügt die Liegenschaft über eine Waschküche, einen Kinderwagenplatz und einen großen Innenhof mit 10 weiteren genehmigten Kfz-Stellplätzen. Diese Flächen werden den Bewohnern derzeit kostenlos zur Verfügung gestellt.

Lage:

- direkt gegenüber: Lidl
- 200m: Interspar
- 270m: Fitness Studio
- 450m: Bahnhof Amstetten
- 550m: Landesklinikum Amstetten
- 650m: Hauptplatz Amstetten

Gegenüber entsteht das Stadtentwicklungsprojekt Quartier A. Auf 90.000 m2 entstehen Büros für Startups, Technologieunternehmen, Kreativindustrie, Bildungseinrichtungen und Gastronomie. Man rechnet mit 1200 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Besichtigungen:

Da sämtliche Wohnungen derzeit vermietet sind, können diese nur bei ernsthaftem Kaufinteresse besichtigt werden.

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 <175m
Apotheke <450m
Krankenhaus <550m
Klinik <475m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <525m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige
Bank <200m
Geldautomat <200m
Post <300m
Polizei <200m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <2.650m

Bahnhof <375m
Flughafen <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap