

**Wohn- / Generationenhaus mit 2 abgeschlossenen
Wohnungen & Zukauf Tiny-Home (zur Kurzzeitvermietung)
möglich!**



Objektnummer: 838

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4860 Lenzing
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 53,61 kWh / m² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



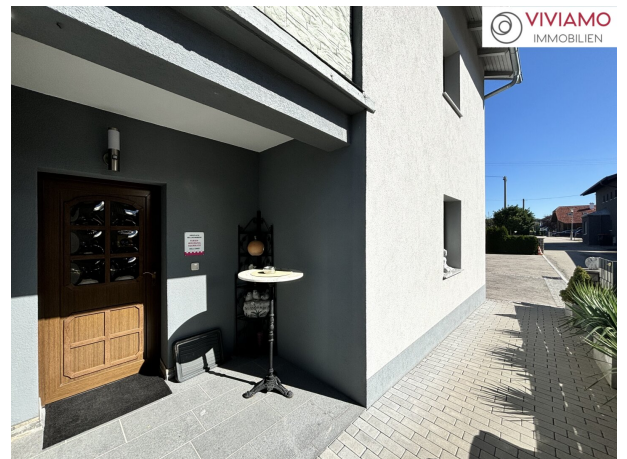
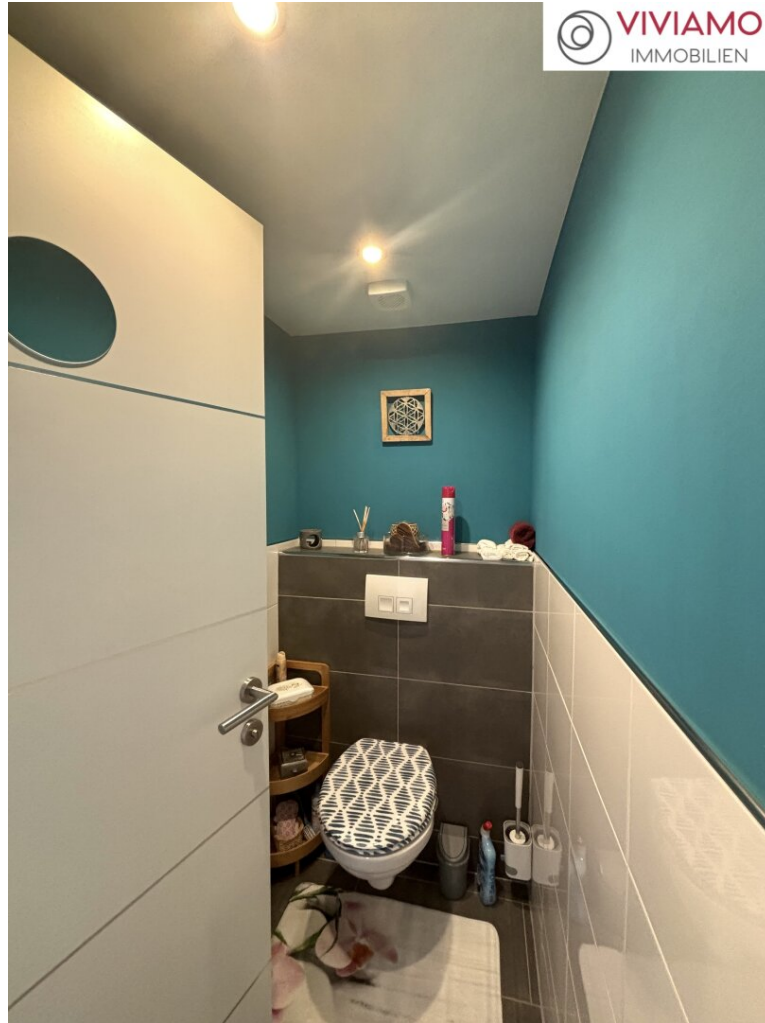




Die Ager... nur 2 Minuten von Ihrem Haus entfernt...









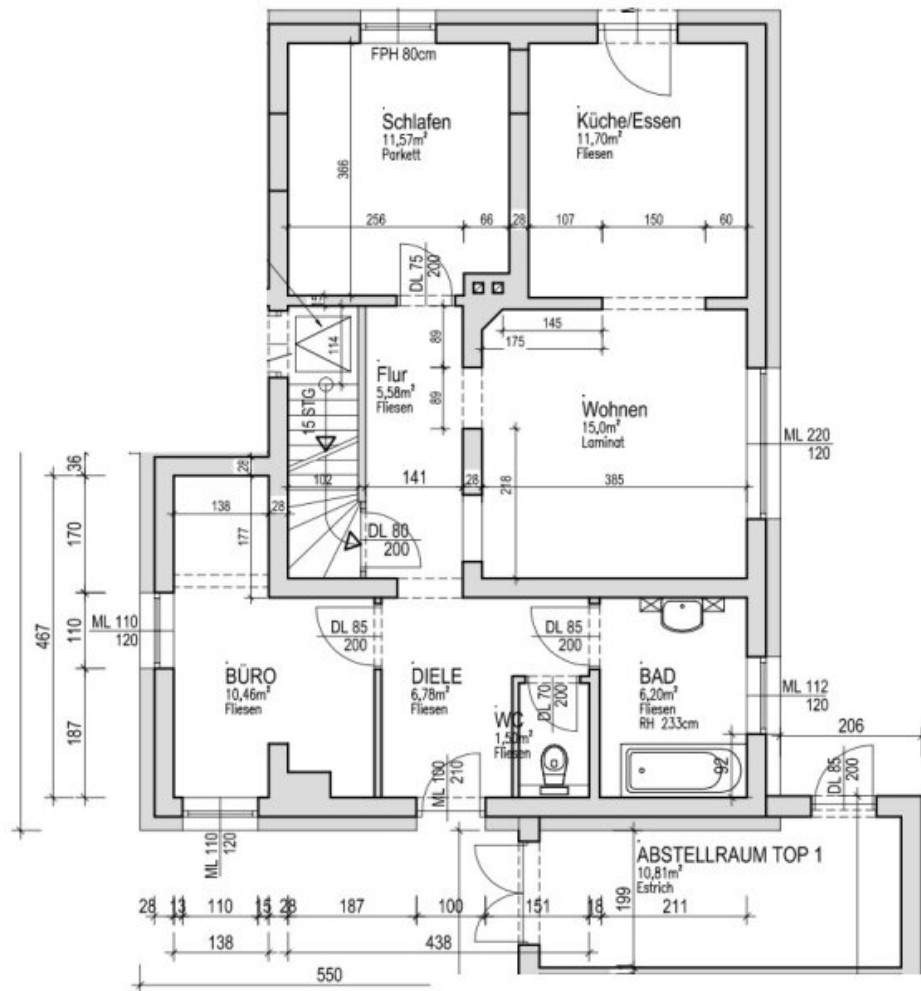




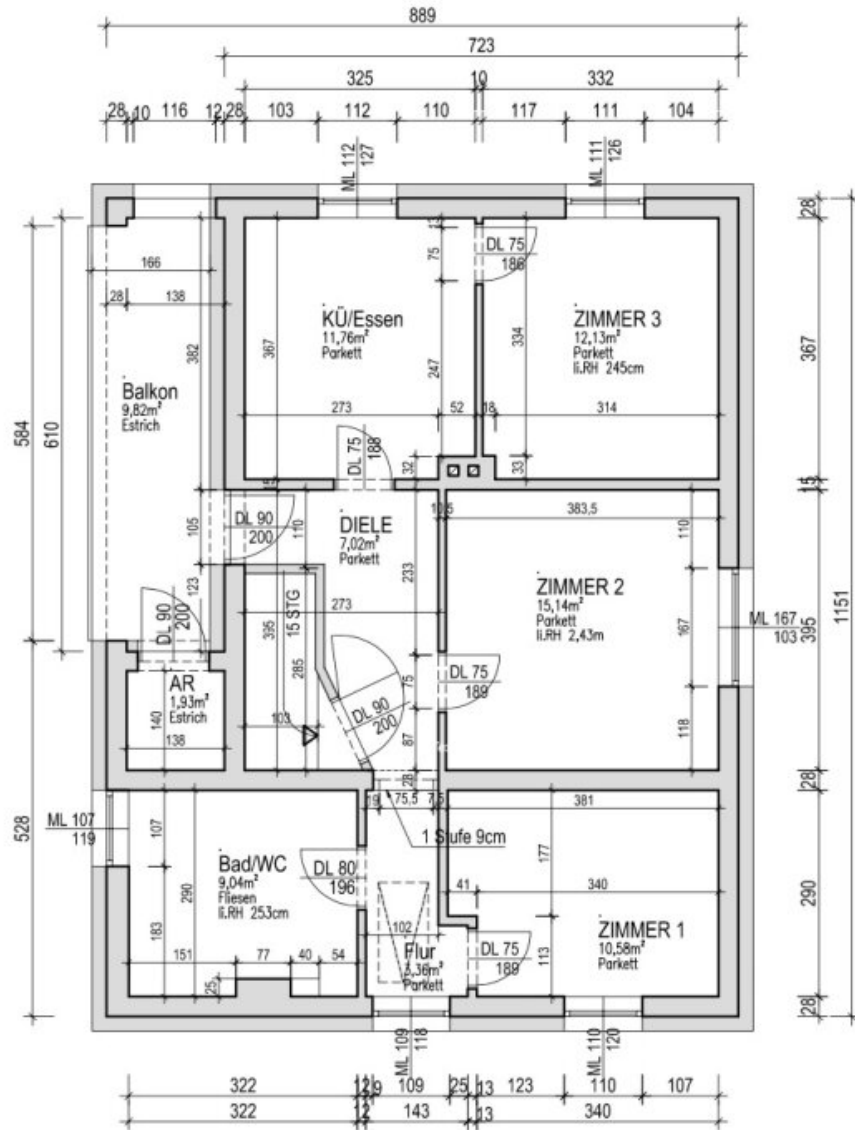




Die Ager... nur 2 Minuten von Ihrem Haus entfernt...



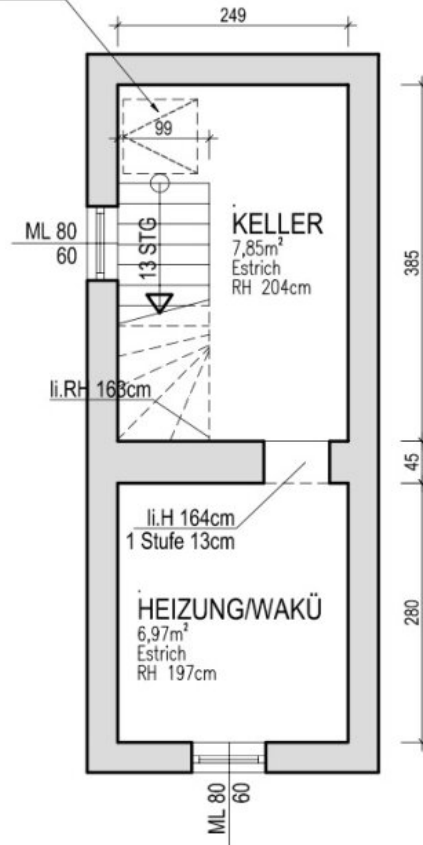
WFL EG 68,79m²
Abstellraum 10,81m²
Garten 70 m²



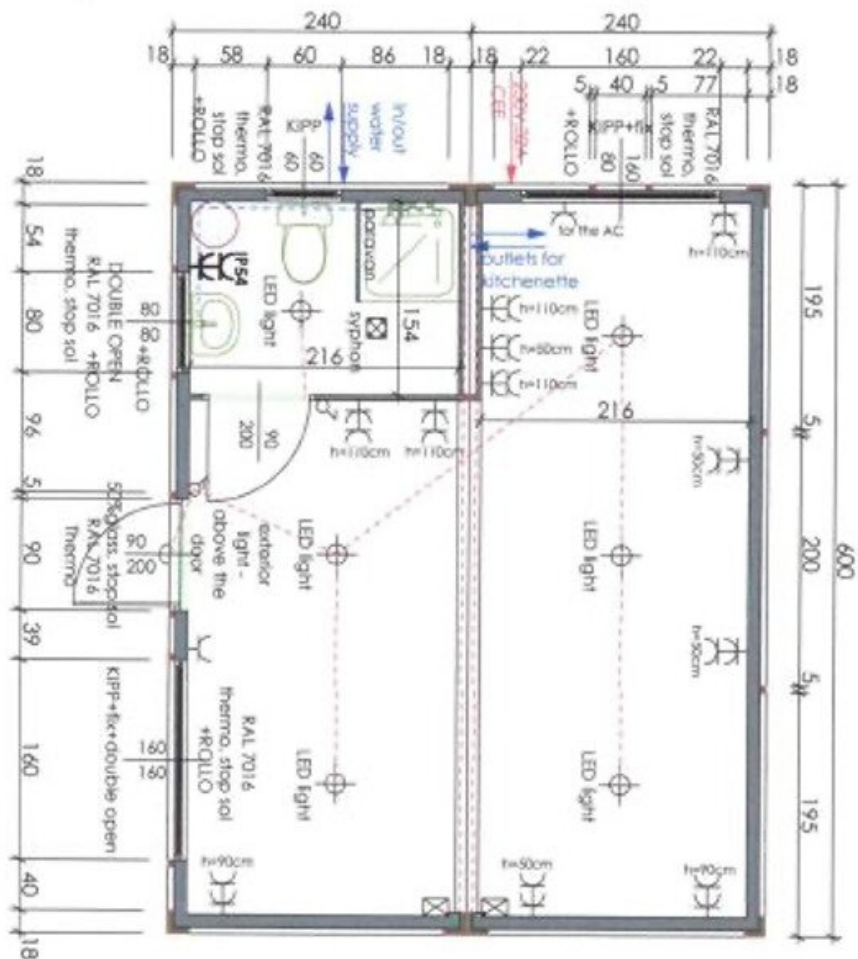
WFL OG 69,03m²
Abstellraum 1,93m²
Balkon 9,82m²

KG 50313 LENZING
 GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1:100
 7.4.2024 / mm

Bodendeckel für Abstieg zu Keller



KG 50313 LENZING
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS 1:100
7.4.2024 / mm



TINY HOME
ca. 25,21 m²

Objektbeschreibung

Ein Haus, viele Möglichkeiten: Wohnen und Vermieten unter einem Dach!

"Eigennutzung + Langzeitvermietung + Kurzzeitvermietung + Tiny-Home mit 20 % Rendite zur Refinanzierung = Miete zahlt Kredit!"

Beschreibung:

Erstklassige Investitionsmöglichkeit in 4860 Lenzing nahe dem begehrten Attersee. Das kernsanierte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage, seinen einwandfreien Zustand sowie durch nachhaltige Renditen!

Eigennutzung aller Wohneinheiten ebenso möglich!

Besonderheit der Immobilie: Zukauf eines Tiny-Home am Grundstück zur Kurzzeitvermietung als Ferienimmobilie mit einer Rendite von rd. 20% ebenso möglich!

(Kaufpreis Tiny-Home = € 37.000,- zuzüglich zum Kaufpreis)

Das Wohnhaus vereint eine **sichere Mietrendite von 4 % bei langfristigen Mietverhältnissen. Das Tiny-Home schafft zusätzlich eine Mietrendite von 20 % bei Kurzzeitvermietung!**

Ihnen steht es frei, eine Wohnung oder alle 3 Einheiten selbst zu nutzen, bzw. restliche Einheiten profitabel zu vermieten!

Die Liegenschaft gliedert sich in:

- 1 x Gartenwohnung im Erdgeschoss | ca. 69 m² Wohnfläche + 140 m² Garten
- 1 x Wohnung mit Loggia | ca. 80 m² Wohnfläche inkl. Loggia

- 1 x Wohnung / Tiny-House | ca. 25 m² Wohnfläche

sowie

- 1 x Einzelgarage
- 4 x KFZ-Stellplätze
- Diverse Abstell- / Lagerflächen sowie Teilkeller
- Rohdachboden

Das Wohnhaus liegt nur 2 Gehminuten vom idyllischen Agerfluss entfernt und bietet besonders hohe Mietnachfrage.

2016 wurde das Gebäude umfassend generalsaniert - die Betriebskosten sind dementsprechend gering!

Gut zu wissen:

- Beste Lage: 2 Gehminuten zum Agerfluss
- Wohnungen werden derzeit noch vollmöbliert (als Ferienwohnungen mit besten Bewertungen in den Portalen) vermietet!
- Küchen samt allen E-Geräten in allen 3 Wohneinheiten vorhanden!
- Badeplatznähe, Seenähe, Autobahnanbindung, ein unverbaubarer Fernblick; kurzum:

beste Infrastruktur, höchste Lebensqualität!

- Noch höhere Rendite bei Kurzzeitvermietung - hohe Mietnachfrage nachweislich vorhanden!
- Kernsanierter, einwandfreier Zustand: neues Dach, Fenster, Vollwärmeschutz, Boden, Wand, Decke, Heizung, Elektrik, uvm.
- Parifizierung möglich - Nutzwertgutachten vorhanden!

Ob zur langfristigen Vermietung, zur Vermietung als Ferienwohnungen (Kurzzeit-Vermietung) oder als Generationenprojekt – mit dieser Immobilie legen Sie den Grundstein für eine solide und zukunftsichere Kapitalanlage.

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift,**

Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap