

**6,5% Rendite! Zinshaus mit 16 Apartments, Nähe
Flughafen Wien**



Objektnummer: 4708

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	630,07 m ²
Nutzfläche:	892,00 m ²
Stellplätze:	16
Heizwärmebedarf:	B 74,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,36
Kaufpreis:	2.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 660 6525500
F +43 1 512 14 84



















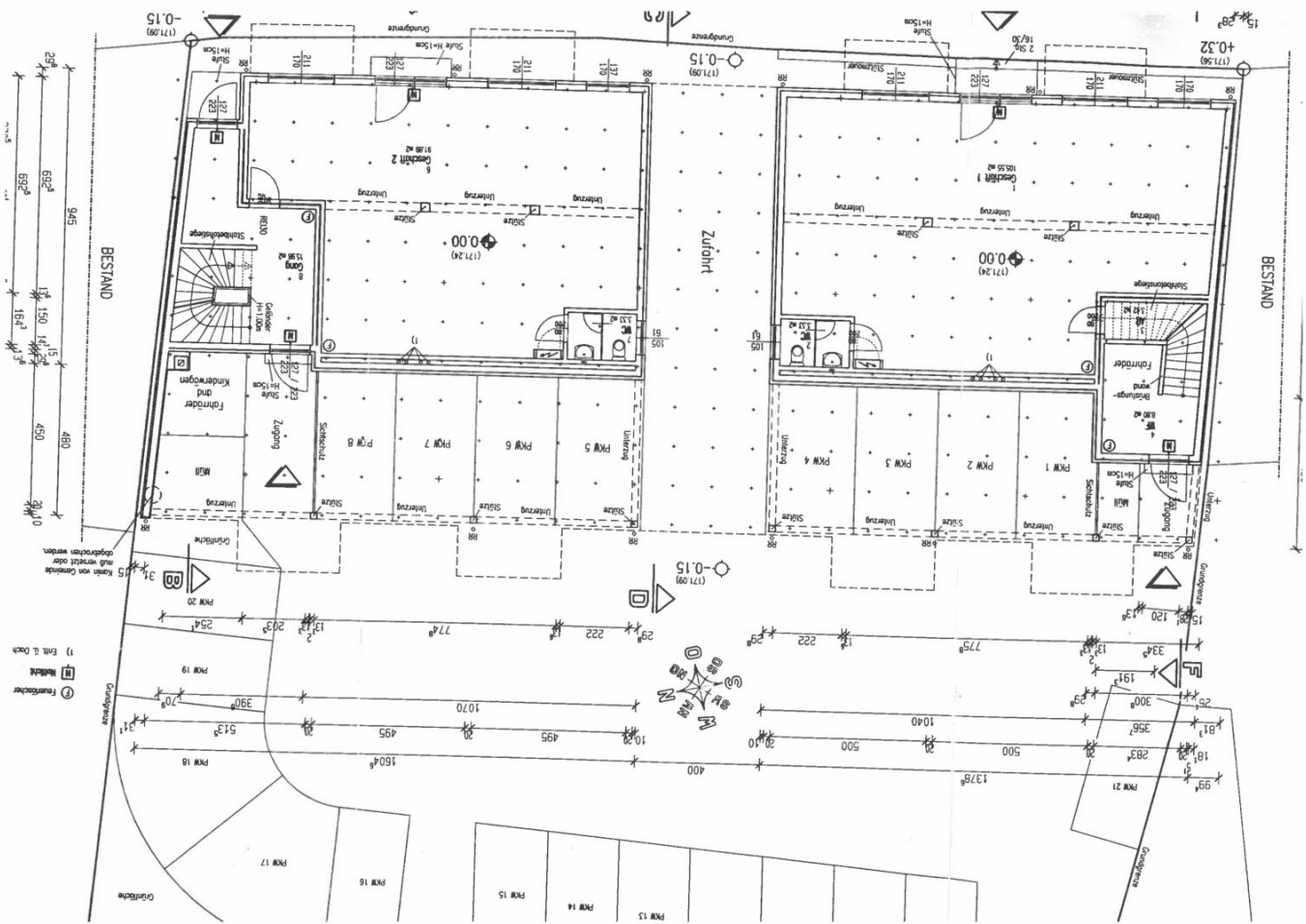




LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



1) Entw. u. Deck
 2) Fundamente
 3) Mauerwerk
 4) Stahlbeton

Kleinere Details sind vereinfacht dargestellt oder abgeändert worden.

BESTAND

BESTAND

Zufahrt

-0.15

-0.15

+0.32

(171.09)

(171.09)

(171.59)

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

17.0

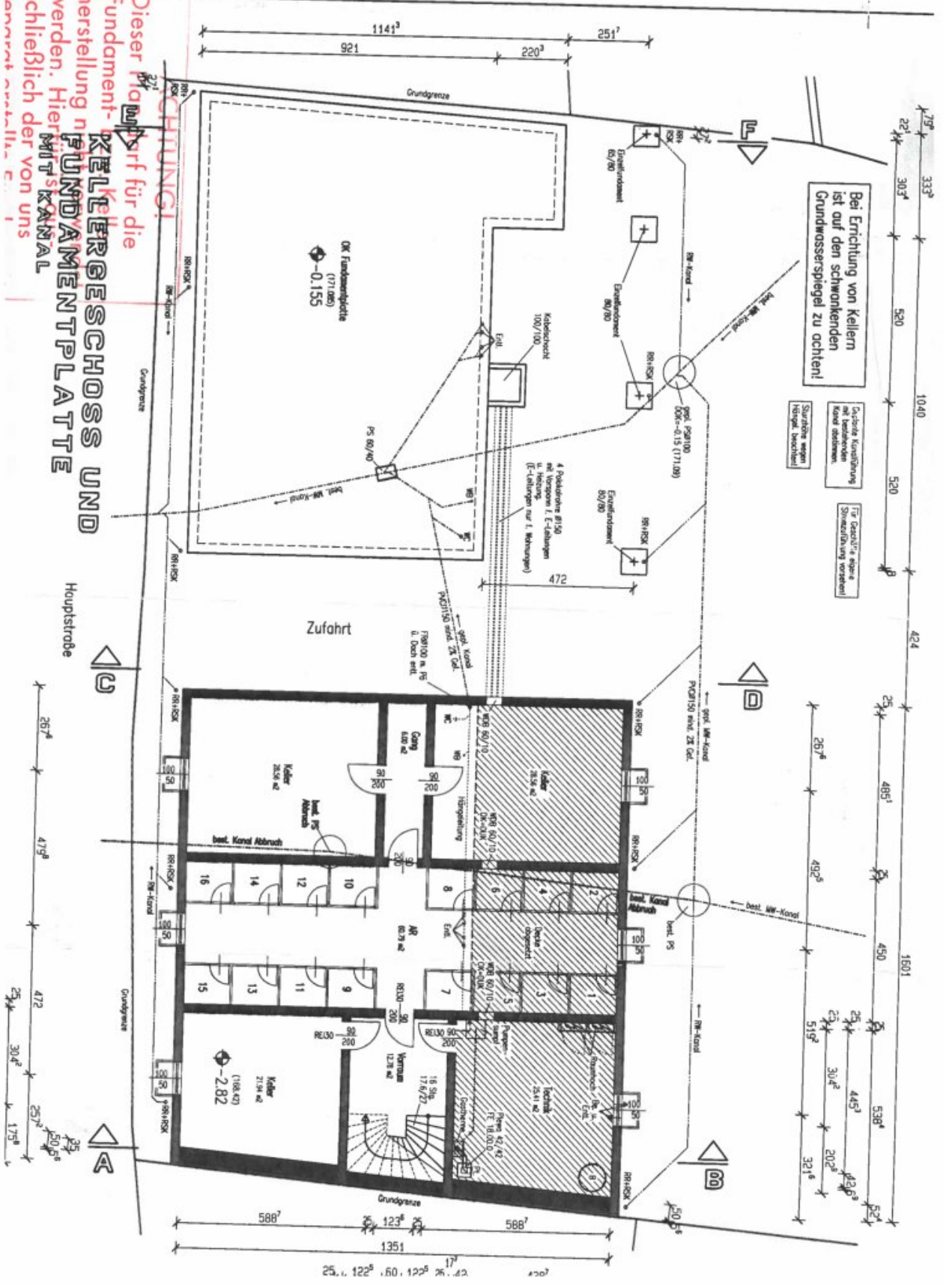
17.0

17.0

17.0

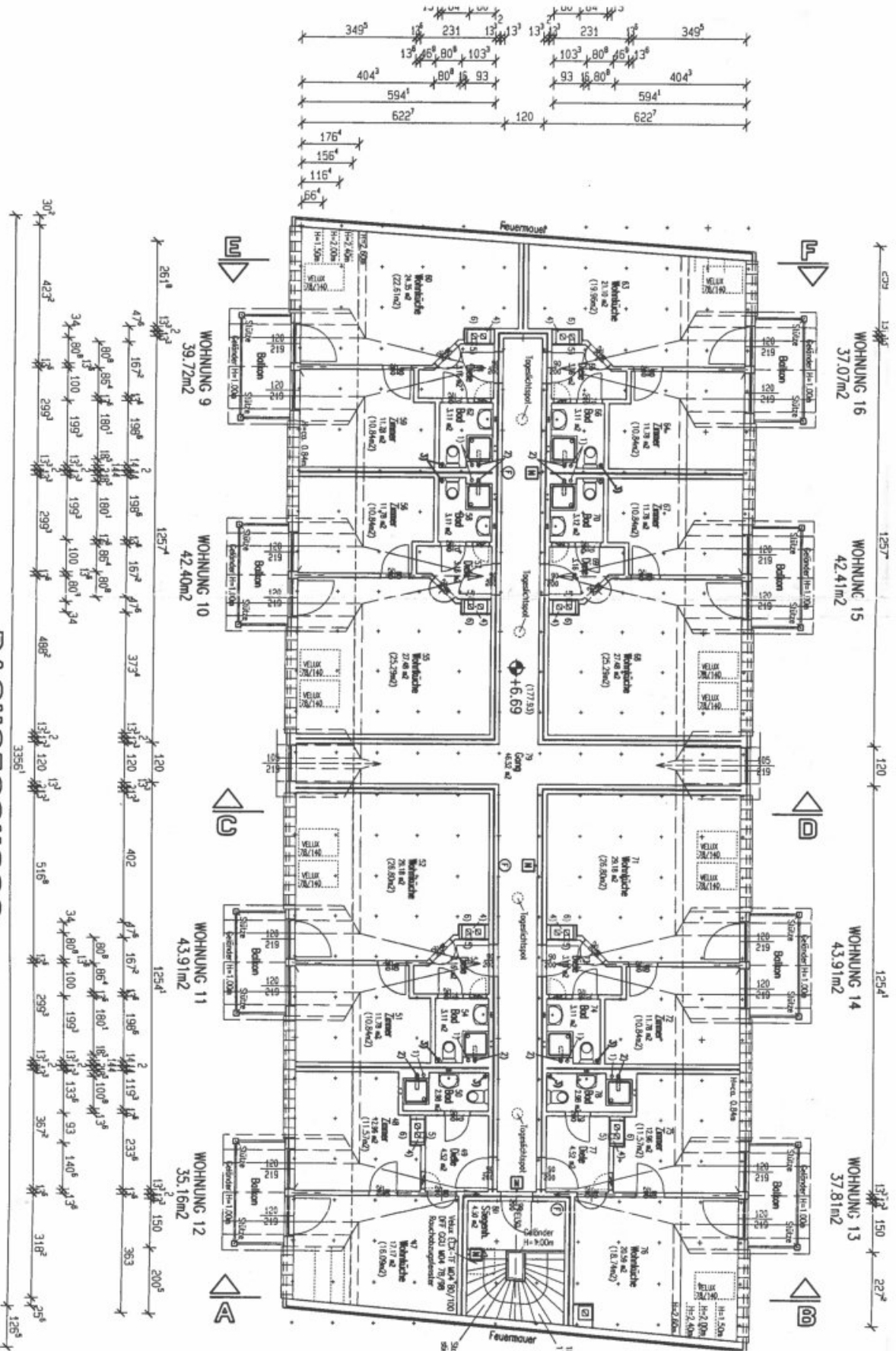
... Bestimmung der Verboten, Straßen
 ... zum Schadenersatz.
 ... darf weder dritten Personen,
 ... Firmen mitgeteilt werden.

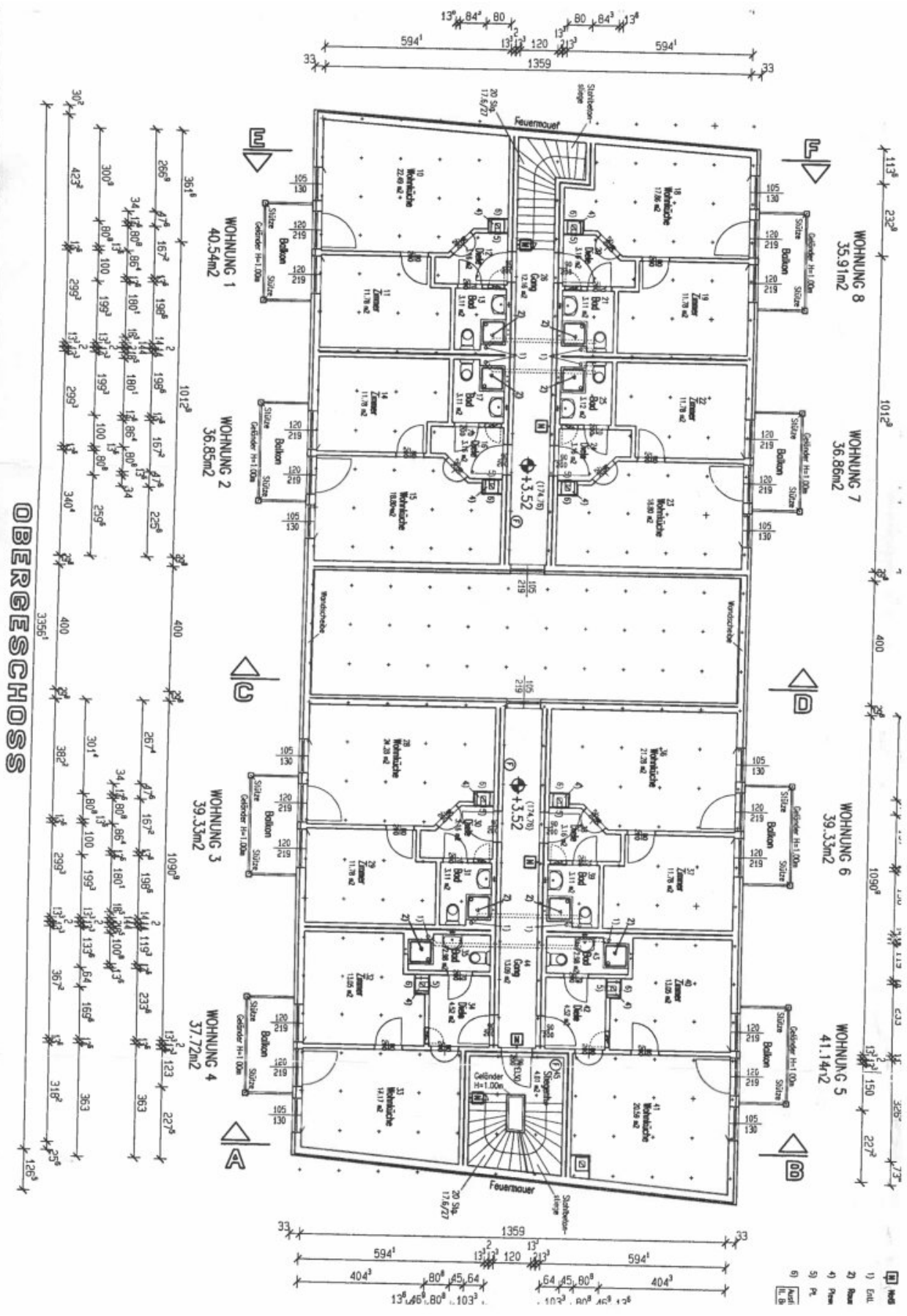
**Dieser Plan darf für die
 Fundament- und Kellerergeschoss
 herstellung nUR FUNDAMENTPLATTE
 werden. Hiermit ist KANAL
 schließl.ich der von uns
 verantwortl.ich ist**



25. 1. 122⁵ . 60. 122⁵ 26. 42

DACHGESCHOSS





OBBERGESCHOSS

- 1) Bett
- 2) Couch
- 3) Pfl.
- 4) Stuhl
- 5) Tisch
- 6) Schrank
- 7) WC
- 8) Bad
- 9) Kamin
- 10) Ofen
- 11) Pk.
- 12) Ausr.
- 13) T.B.

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

In Himberg steht ein modernes Zinshaus in hervorragender Lage, das von der exzellenten Anbindung an den Flughafen und die Stadt profitiert.

- Grundstücksfläche: 1.016 m²
- Nutzfläche: ca. 892 m²
- 16 moderne Kurzzeit-Wohnen Apartments mit Flächen zwischen 37 und 56 m².
- Kapazität: Bis zu 80 Betten
- Erweiterungsmöglichkeiten: Ausbau um fünf weitere Apartments möglich
- Parkplätze: 16 Stellplätze, davon einige überdacht

Hervorragende Anbindung:

- Flughafen Wien-Schwechat: 14 km entfernt
- Zentrum von Himberg: Hauptplatz ca. 100 m entfernt, alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe
- Wien Innere Stadt: 20 km entfernt, ca. 20 Autominuten über die Autobahnen A2 und A4

- Bahnanbindung: Direkte Verbindungen nach Wien, Hauptbahnhof Wien 15 km entfernt
- Freizeitmöglichkeiten: Sechs Golfplätze in einem Umkreis von 2-10 km, zahlreiche große Einkaufszentren wie das Designer Outlet Parndorf und die SCS Shopping City Süd in etwa 30 Minuten erreichbar.

Das Gebäude umfasst 3 Stockwerke plus Keller und wurde im Jahr 2009 als Neubau errichtet und seither modernisiert. Die Apartments bieten eine moderne Ausstattung mit Wohnzimmer, Schlafsofas, Flachbild-TV, voll ausgestatteter Küche, Waschmaschine und Badezimmer mit Dusche. Ein Teil der Stellplätze wird aktuell als Außen-Lounge genutzt und bietet einen gemütlichen Bereich für Gäste. Optional können zwei Geschäftslokale, welche sich im Erdgeschoss befinden zusätzlich erworben werden, somit würden Sie 100% der Immobilie besitzen.

Das Zinshaus ist derzeit für 15.000,- Euro monatlich verpachtet. Der Gewinn für den Eigentümer setzt sich aus der jährlichen Pacht von 180.000 € zusammen. Dies entspricht einer Rendite von ca. 6,5%.

Aktuell wird das Objekt erfolgreich als Apartmenthaus und Kurzzeit-Wohnen geführt. Es besteht Potenzial für eine Erhöhung der Rendite durch gezielte Maßnahmen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

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 <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap