

**Kapitalanlage mit Potential – 2 Häuser auf Eckgrundstück
mit rund 938 m² Grundstücksfläche!**



Drohnenflug

Objektnummer: 6547/4037

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Probstdorf
Wohnfläche:	235,00 m ²
Zimmer:	11
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





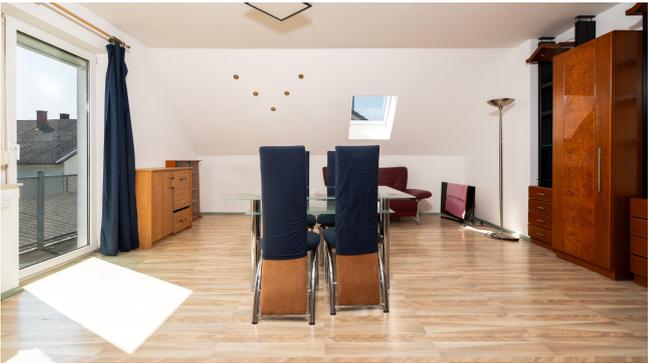


























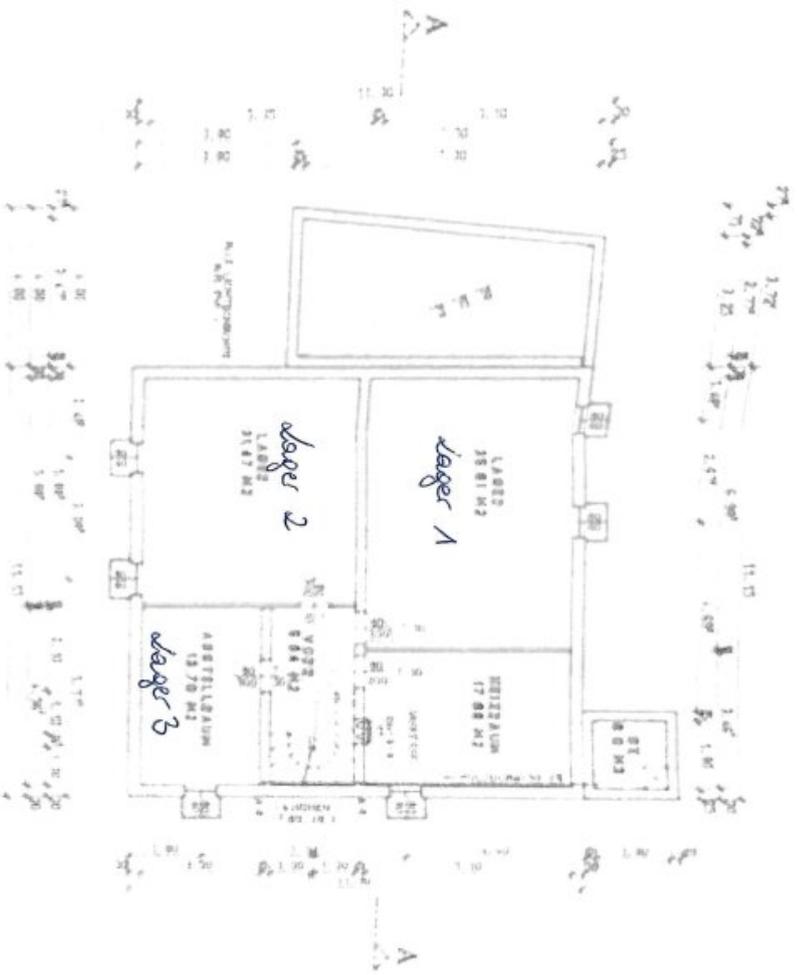






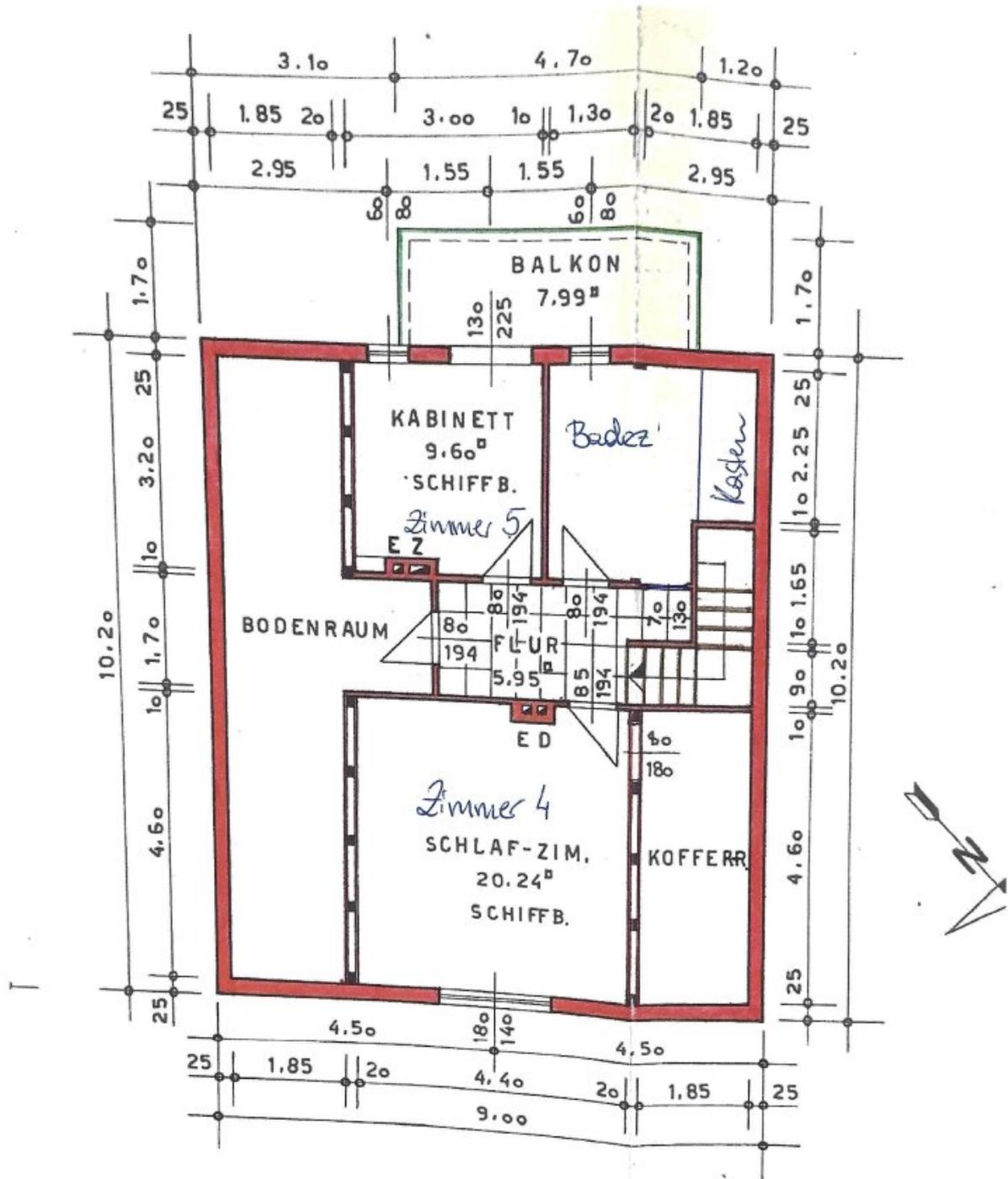


KELLERGESCHOSS + FUNDAMENTE Haus 1



Lager Gesamt Haus 1 = 80,98 m²

Keller Gesamt Haus 1 = 104,5 m²



DACHGESCHOSS Haus 2

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **2 Häuser** mit rund **235 m² Wohnnutzfläche**
- **Eckgrundstück** mit rund **938 m²** (lt. Grundbuch)
- **3 Garagen - Potential!**
- **Mehrere Nebengebäude, bzw. Keller als Lager - Potential!**
- **10 Betten für Arbeiter – fast vollvermietet!**
- **Mieteinnahmen gesamt pro Monat aktuell (Brutto, Warm): € 5100**
- *Mieteinnahmen pro Monat bei voll ausgeschöpftem Potential: € 6417 (geschätzt)*
- **Rendite aktuell: rund 7,66 % ((Mieteinnahmen Jahr/Kaufpreis 799000€)*100)**
- *Rendite möglich: 9,63% ((Mieteinnahmen Jahr/Kaufpreis 799000€)*100) (geschätzt)*

Ausführliche Objektbeschreibung

"Haus 1"

Das Objekt wurde **1996** eingereicht und errichtet.

Das Objekt verfügt über einen **Vorplatz**, wo die Gäste Platz finden. Linkerhand des Hauses befindet sich eine **Garage**.

Im **Vorraum** angelangt, gelangt man linkerhand in die **erste Arbeiterwohnung mit zwei Betten**, mit **Küche, Schlafzimmer & Badezimmer**.

Durch das **Stiegenhaus** hindurch gelangt man in die **Wohnung**. Sie verfügt über einen **Wohn-Essbereich**, ein **Schlafzimmer**, ein **Bad** und einen **schönen Garten** mit einer kleinen **Unterstellmöglichkeit**.

Im **Obergeschoss** des Hauses befinden sich noch weitere **Arbeiterwohnungen**. Die

Wohnung verfügt über **3 separate Zimmer** (jeweils **1 Bett**), eine **Küche**, einen **gemeinsamen Wohn-Essbereich**, in dem man noch **ein Bett unterbringen** könnte, wenn man möchte. Ein **Bad**, eine **separate Toilette**.

Weiters verfügt das Haus über einen **Keller**. Er hat einen **Technikraum**, einen **großen Lagerraum**, einen **Saunabereich (oder Lager)** und einen **kleineren Abstellraum**.

Vermietet Haus 1:

- **Arbeiterzimmer 1: 2 Betten à 400 € Brutto Warm**
- **Wohnung: rund 50 m² vermietet um 825 € Brutto Warm**
- **Arbeiterzimmer 2: 3 Betten à 490 € Brutto Warm**

Gesamtmieteinnahmen somit bei: 3095 €

Potential Haus 1:

- *Garage: 90 € pro Monat (geschätzt)*
- *Lager Keller: rund 80 m² zu vermieten für rund 400 € pro Monat (geschätzt)*

Potential Haus 1 gesamte Mieteinnahmen somit bei: 3585€

"Haus 2"

Das Objekt wurde **1968** eingereicht und errichtet.

Das Objekt verfügt über einen **Vorplatz**, wo die Gäste Platz finden. Es befinden sich noch **4 Lagerräumlichkeiten** beim Objekt, die aktuell als **Lager vom Eigentümer** genutzt werden.

Zusätzlich befindet sich eine **Garage** am Grundstück mit **separater Zufahrt über eine Quergasse**.

Ein paar **Treppen** nach oben gelangt man in das **Vorzimmer** des Hauses, rechterhand befindet sich eine **Küche**, linkerhand ein **separates WC** und ein **Badezimmer mit Dusche (erneuert)**.

Weiter durch den Vorraum befindet sich rechterhand ein **Kabinett** (aktuell leer – 1.

Arbeiterzimmer), ein **großes Wohnzimmer (2. Arbeiterzimmer)** und ein weiteres **Schlafzimmer (3. Arbeiterzimmer)**.

Im **Obergeschoss** befindet sich ein **großes Zimmer (4. Arbeiterzimmer)**, ein **kleineres Zimmer (5. Arbeiterzimmer)** mit **Balkon** und ein **Badezimmer mit Dusche und WC**.

Vermietet Haus 2:

- **Arbeiterzimmer 2: 1 Bett 500 € Brutto Warm**
- **Arbeiterzimmer 3: 1 Bett 500 € Brutto Warm**
- **Arbeiterzimmer 4: 1 Bett 500 € Brutto Warm**
- **Arbeiterzimmer 5: 1 Bett 500 € Brutto Warm**

Gesamtmieteinnahmen somit bei: 2000 €

Potential Haus 2:

- *2x Garage: 90 € pro Monat (geschätzt) = 180 € pro Monat*
- *Lager: rund 36 m² zu vermieten für rund 252 € pro Monat (geschätzt)*
- *Arbeiterzimmer 1: 1 Bett 400 € Brutto Warm*

Potential Haus 2 gesamte Mieteinnahmen somit bei: 2832 €

Technik, Heizung & Betriebskosten

Probstdorf verfügt über **keinen Ortswasseranschluss** – somit erfolgt die Wasserentnahme durch jeweils **eine Hauseigene Brunnenpumpe**.

- **Haus 1:** Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Wärmepumpe**, gesteuert mittels **Heizkörper**, das **Erdgeschoss** wird jedoch bereits per **Fußbodenheizung** geheizt. Die **Wärmepumpe** ist **NEU**, eine **PV Anlage mit 10kW** wurde zusätzlich bestellt, diese wird im **September montiert!**
- **Haus 2:** Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gastherme (erst 2 Jahre alt)**, gesteuert mittels **Heizkörper**.

Betriebskosten:

- **Strom & Gas:** ca. **402 € monatlich** (Gas vor dem Umbau auf die Wärmepumpe in Haus 1 nicht berücksichtigt, da keine aktuellen Werte vorhanden)
- **Gemeindekosten:** ca. **383,44 € / Quartal**
- **Müllentsorgungskosten:** ca. **277,3 € / Quartal**

Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Direkt in Probstdorf gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist. Auch in Wittau und Groß-Enzersdorf sind Kindergärten in relativ kurzer Distanz erreichbar.
- **Volksschule :** Eine Volksschule befindet sich in Oberhausen und eine in Groß-Enzersdorf.
- **Mittelschule :** Die Mittelschule ist in Orth an der Donau, ca. 7 km entfernt) und bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.
- **GB und BRG :** Das nächste Gymnasium ist in Groß-Enzersdorf.

Gesundheitsversorgung

- **Ärztzentrum Groß-Enzersdorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Medizinisches Zentrum Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.

- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

Nahversorgung

In Probstdorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Gemeinde **Groß-Enzersdorf, Oberhausen oder Orth an der Donau** die mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist:

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 550:** Verbindet Orth an der Donau mit Halt auch in Probstdorf und Wien Aspern sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Die Stadt ist durch den Wiener Linien *Bus 26A* (Kernzone 100), die Katastralgemeinden durch den Postbus. (Linie 550) an Wien angebunden.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der nächsten Bahnhöfe sind in Raasdorf und Wien.

Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B3 (Donau Straße)** und **L2** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

Besonderheiten & Freizeit

Probstdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Apotheke <6.500m

Arzt <500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <6.000m

Post <6.000m

Polizei <6.000m

Geldautomat <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <6.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap