Renditeobjekt mit viel Potenzial: 9 Wohneinheiten + Lager in Böheimkirchen

Objektnummer: 1633/293

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3071 Weisching
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	289,00 m²
Nutzfläche:	420,00 m²
Lagerfläche:	85,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 92,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	347.000,00 €
Kaufpreis / m²:	826,19 €
Betriebskosten:	170,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

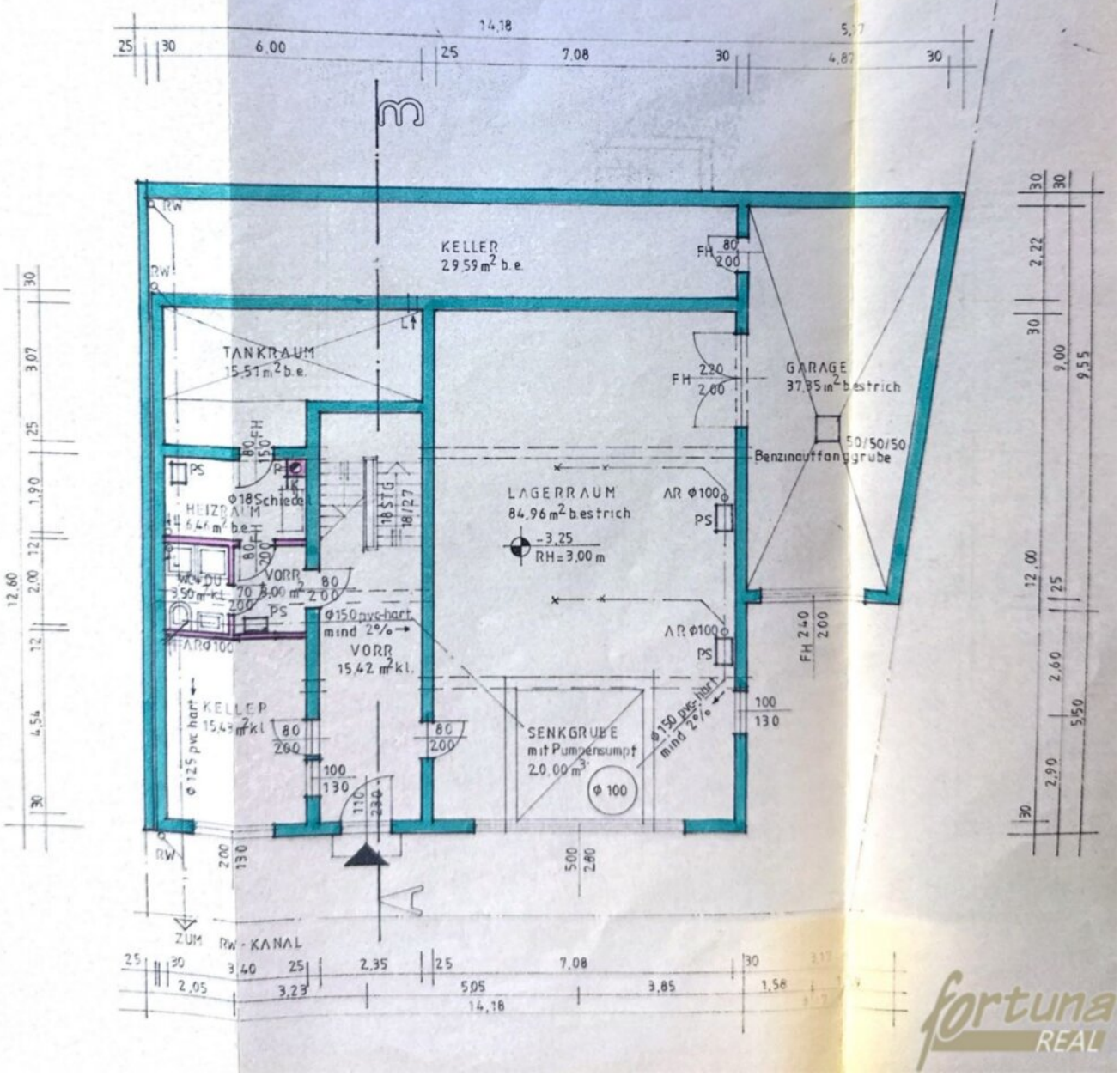
Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14

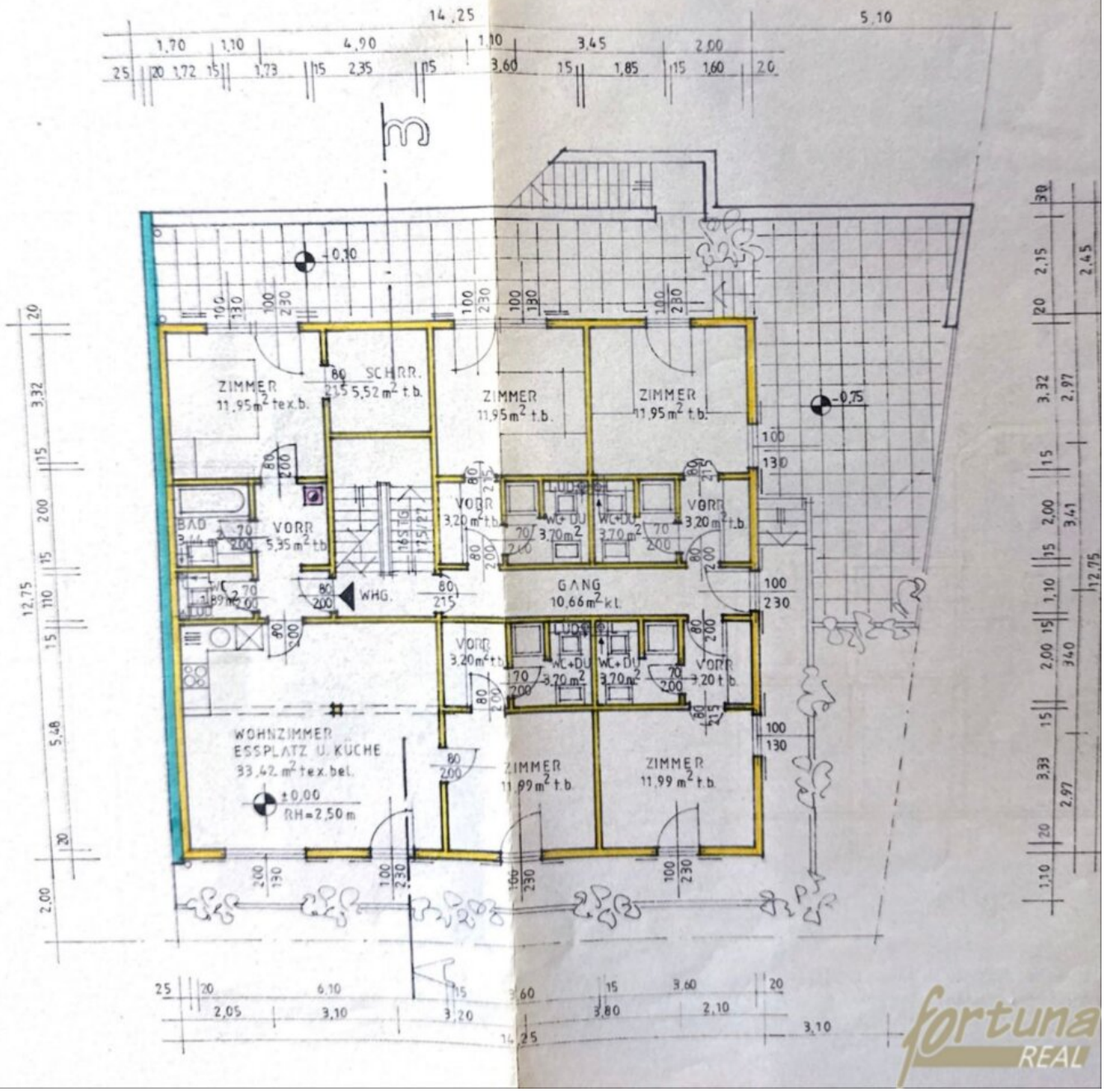
EHT II

fortuna
REAL

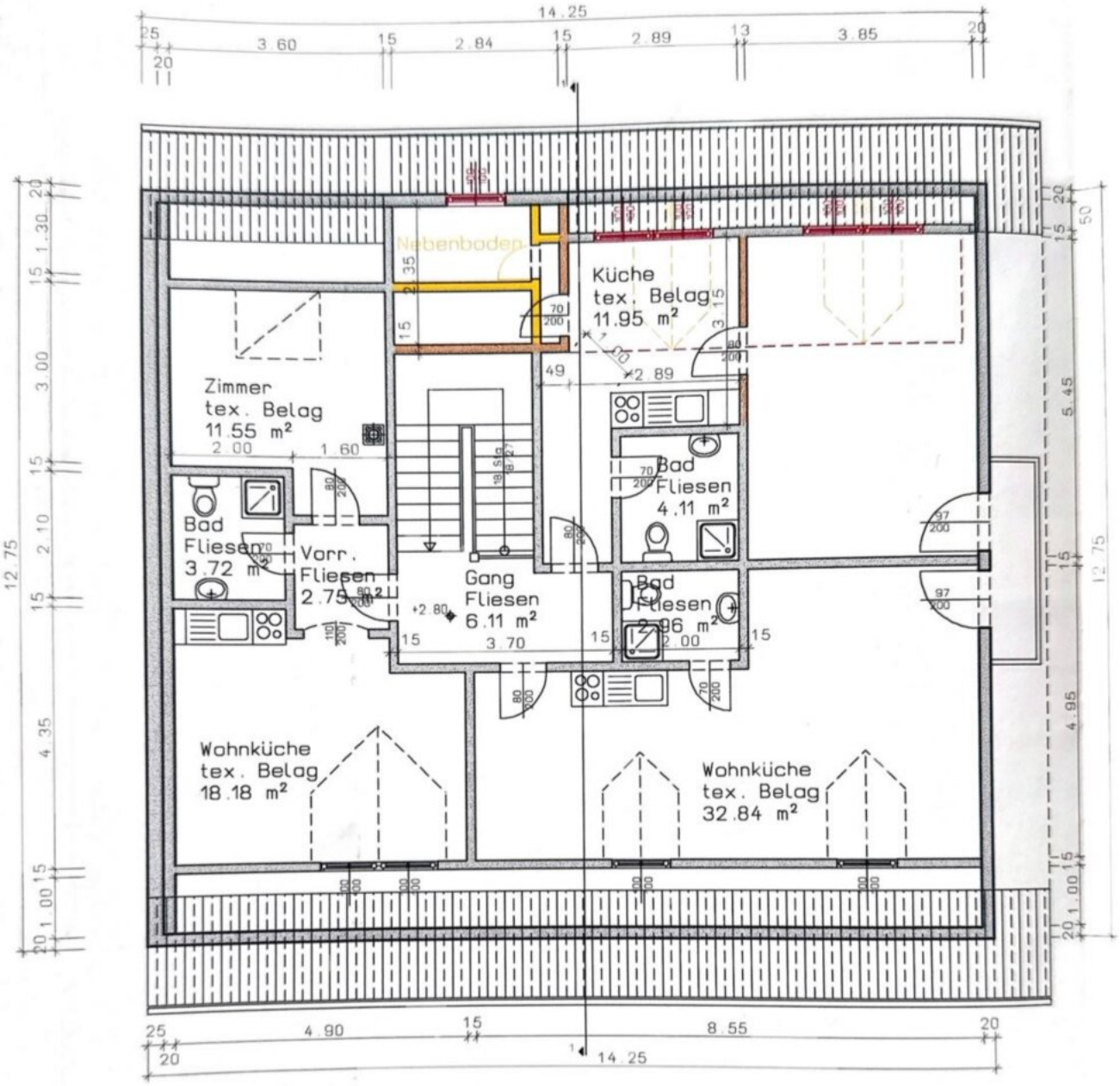
Kellergeschoss



erdgeschoss



fortuna REAL



Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit für Investoren – Fokus auf Bestand, Cashflow & Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht ein **solides Zinshaus in Böheimkirchen** mit **9 kompakten Wohneinheiten** sowie einem **separat nutzbaren Lager (ca. 90 m²)**. Die Immobilie überzeugt durch **sofort nutzbares Mietsteigerungspotenzial**, **mehrere Leerstände zur schnellen Neuvermietung** und **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – ideal z. B. für **Arbeiterunterkünfte**, **möblierte Kurzzeitvermietung** oder **Micro-Living-Konzepte**.

Objektdetails im Überblick

- **9 Wohnungen** zwischen ca. 19–60 m²
- **Lagerfläche** (EG): ca. 90 m² – direkt zugänglich, flexibel nutzbar
- **Grundstücksfläche**: 735 m²
- **Gesamtnutzfläche**: ca. 378 m²
- **Baujahr**: 1989 – EG in Massivbauweise, OG/DG in Holzriegelbau
- **Heizung**: Elektro-Einzelgeräte, jede Einheit mit separatem Stromzähler
- **Zustand**: Gute Substanz, einzelne Einheiten sanierungsbedürftig

Mietertrag & Renditepotenzial (IST / SOLL – ohne Sondervermietung)

Vermietet (6 WE)

Leerstand (3 WE)

Lagerfläche

- **Marktmiete Wohnungen**: ca. € 7,00/m² netto kalt
- **Lageransatz**: ca. € 5,00/m² netto

SOLL-Miete bei Vollvermietung

- **Wohnungen**: 289 m² x € 7,00 ? € 2.023 / Monat
- **Lager**: 90 m² x € 5,00 ? € 450 / Monat
- ? **Gesamt-SOLL-Mietertrag**: **€ 2.473 / Monat** ? **€ 29.676 / Jahr**

Kalkulierte Bruttorendite (bei Vollvermietung nach Investitionen)

> 7,2 % Bruttorendite

(Basis: € 29.676 Jahresertrag / € 410.000 Gesamtinvestition inkl. Erwerbsnebenkosten & Modernisierung)

? **Selbst bei nur 80 % Vermietungsgrad: ca. 5,8 %**

Noch nicht überzeugt?

- **9 getrennte Einheiten + Lager** – perfekte Struktur für:

2. Arbeitervermietung

4. möblierte Kurzzeitvermietung

6. Micro-Living / Co-Living

- **Leerstände + Mietreserven** – sofortiges Ertragspotenzial aktiv nutzbar
- **90 m² Lagerfläche** – vielseitig verwertbar: Werkstatt, Selfstorage, Hobbyraum oder ausbaubare Wohneinheit
- **Überschaubare Investition mit Entwicklungschance**

Fazit für Investoren

Dieses Objekt bietet eine **ausgewogene Kombination aus Bestandssicherheit und Entwicklungspotenzial**. Ideal für Investoren, die:

- auf **Cashflow und aktives Mietmanagement** setzen,
- mit gezielter **Neuvermietung** und ggf. **möblierter Vermietung** arbeiten,
- und mit einer klugen Positionierung am **Pendler- oder Arbeiterwohnungsmarkt** überdurchschnittliche Erträge erzielen wollen.
- Zinsliste befindet sich im Exposé.

Wichtig: Der Kaufpreis ist **kein Fixpreis**, sondern richtet sich nach der aktuellen Marktsituation und Nachfrage. Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte über die jeweilige

Plattform

Jetzt unverbindlich besichtigen!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich **vor Ort von dem Investment mit Perspektive!**

Rechtlicher Hinweis:

Ein Provisionsanspruch entsteht **erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots**. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

Zur besseren Präsentation wurden manche Aufnahmen KI-gestützt entrümpelt und virtuell mit Einrichtung versehen

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap