

## **Attraktives Zinshaus im Herzen von Stockerau – Rathausplatz 13**



**Objektnummer: 1633/273**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Wohnfläche:</b>	2.074,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	4.162.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

149.832,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

H +43 660 / 4290750

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein hochwertiges Zinshaus in absoluter Zentrumslage von Stockerau, direkt am Rathausplatz 13. Die Liegenschaft umfasst insgesamt **34 vermietete Wohnungen** und bietet damit eine stabile und nachhaltige Ertragsbasis.

Das Objekt besteht aus **vier Wohnkörpern**:

Das **Haupthaus** wurde umfassend **saniert**, während die **drei weiteren Gebäude als Neubauten** errichtet wurden und modernen Wohnstandard bieten. Ergänzt wird das Ensemble durch **Abstellplätze im Innenhof**, ein attraktiver Mehrwert für die Mieter.

Die Wohnungen sind vollständig vermietet und erzielen eine **jährliche Nettomiete von ca. EUR 200.000**. Die ausgezeichnete Infrastruktur unterstreicht die Attraktivität der Liegenschaft: Der **Bahnhof ist fußläufig erreichbar**, ebenso zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Diese Immobilie stellt eine **erstklassige Investmentmöglichkeit** in zentraler Lage mit nachhaltigem Ertragspotenzial dar.

### Highlights auf einen Blick:

- Zinshaus mit 34 vermieteten Wohnungen
- Top-Zentrumslage am Rathausplatz
- Ca. EUR 200.000 Nettomiete pro Jahr
- 4 Wohnkörper: 1 saniertes Haupthaus + 3 Neubauten
- Abstellplätze im Hof
- Bahnhof und Infrastruktur fußläufig erreichbar

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 <8.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap