

Investitionsobjekt: Wohnhaus mit 6 Wohnungen in zentraler Lage und sehr guter Vermietbarkeit



Objektnummer: 2147/39

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Wohnfläche:	318,00 m ²
Zimmer:	18
Bäder:	6
WC:	6
Heizwärmebedarf:	43,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	660.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757

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

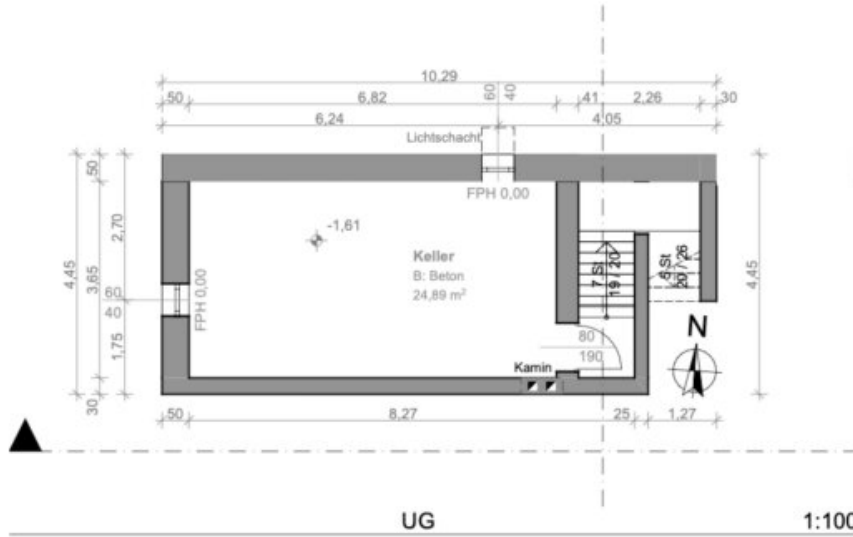












UG

1:100

Objektbeschreibung

Wohnhaus mit 6 Wohnungen in Zentrumslage!

Attraktive Gelegenheit für Anleger: Von den 6 Wohneinheiten sind zwei Wohneinheiten die mit angemessenem Mietzins, und zwei Wohneinheiten die mit freiem Mietzins vermietet werden können. Somit ist eine sehr gute Rendite gegeben.

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Ober-Grafendorf besticht durch seine zentrale Lage. Nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt, genießen Sie die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Ruhiges Wohnen im Grünen und dennoch stadtnah: In nur ca. 15 Minuten erreichen Sie die Landeshauptstadt St. Pölten.

Das Mehrfamilienhaus teilt sich in 6 Wohneinheiten und befindet auf einem großen Grundstück von 1031 m².

Das ursprüngliche Haus wurde etwa 1930 erbaut, 1958 aufgestockt, ein weiterer Zubau wurde 2022 eingereicht und ist innen noch nicht fertig gestellt.

Wohnung 1: EG

45,16m², wurde neu saniert

Vorraum

WC mit Lüftung

Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Gasterme

Küche

Wohnzimmer und Schlafzimmer wurde ein neuer Eichenparkettboden verlegt

Fenster 2 fach verglast

Jede Wohnung hat einen eigenen Gaszähler und Stromzähler

Der Anschluss für eine Luftwärmepumpe wurde vorbereitet

Wohnung 2: EG

58 m2, bis Ende Juni 2028 befristet vermietet

3- Zimmer, 1 Badezimmer mit WC, Vorraum, Fenster 2-fach verglast

Wohnung 3: 1OG, Baujahr: 1958

48m2, bis 1.4.2027 befristet vermietet

3-Zimmer, Vorraum, WC, Badezimmer

Wohnung 4: 1 OG, Baujahr 1958

61,89m2

Vorraum

Badezimmer mit Eckbadewanne, WC, Gasterme

Große helle Wohn-Küche

2 getrennt begehbare Schlafzimmer

Raumthermostat

2022 wurde ein Zubau mit 2 Wohneinheiten eingereicht

Wohnung EG-Neubau: 2024

51,87m2

Vorraum, WC extra

Badezimmer

20,90 m2 große Ess-Wohnzimmer mit Küche

2 getrennt begehbare Schlafzimmer

3-fach verglaste Fenster

Heizung ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen

Der Innenausbau fehlt

Wohnung 1 OG-Neubau: 2024

52,77m²

Vorraum, WC extra

Badezimmer

20,90 m² große Ess--Wohnzimmer mit Küche

2 getrennt begehbare Schlafzimmer

3-fach verglaste Fenster

Heizung ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen

Der Innenausbau fehlt

Der Umstieg auf eine Luftwärmepumpe für alle Wohnungen ist vorgesehen und teilweise schon eingeleitet. Alle Wohnungen haben einen eigenen Strom und Gaszähler.

Es gibt eine betonierte Zufahrt in den Garten, weiteres wurde ein Abstellraum für jede Wohnung mit je 4 m² und ein Gemeinschafts--Fahrradraum von 15,60m² eingereicht und genehmigt, aber noch nicht errichtet.

Infrastruktur:

Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Bank, Geldautomat, Polizei, Post sowie Bus- und Bahnanbindungen sind in der Umgebung, was die Mobilität und Lebensqualität erheblich steigert. Ein idealer Ort zum Wohnen!

In wenigen Autominuten sind sie in St. Pölten.

Der Energieausweis bezieht sich auf die beiden neuen Wohnungen.

Wir weisen darauf hin, dass zum Abgeber ein familiäres Naheverhältnis besteht.

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 <6.000m
Apotheke <500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap