

Zinshaus mit Ausbaupotenzial



Objektnummer: 1633/366

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8291 Burgau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	734,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marcus Plattner

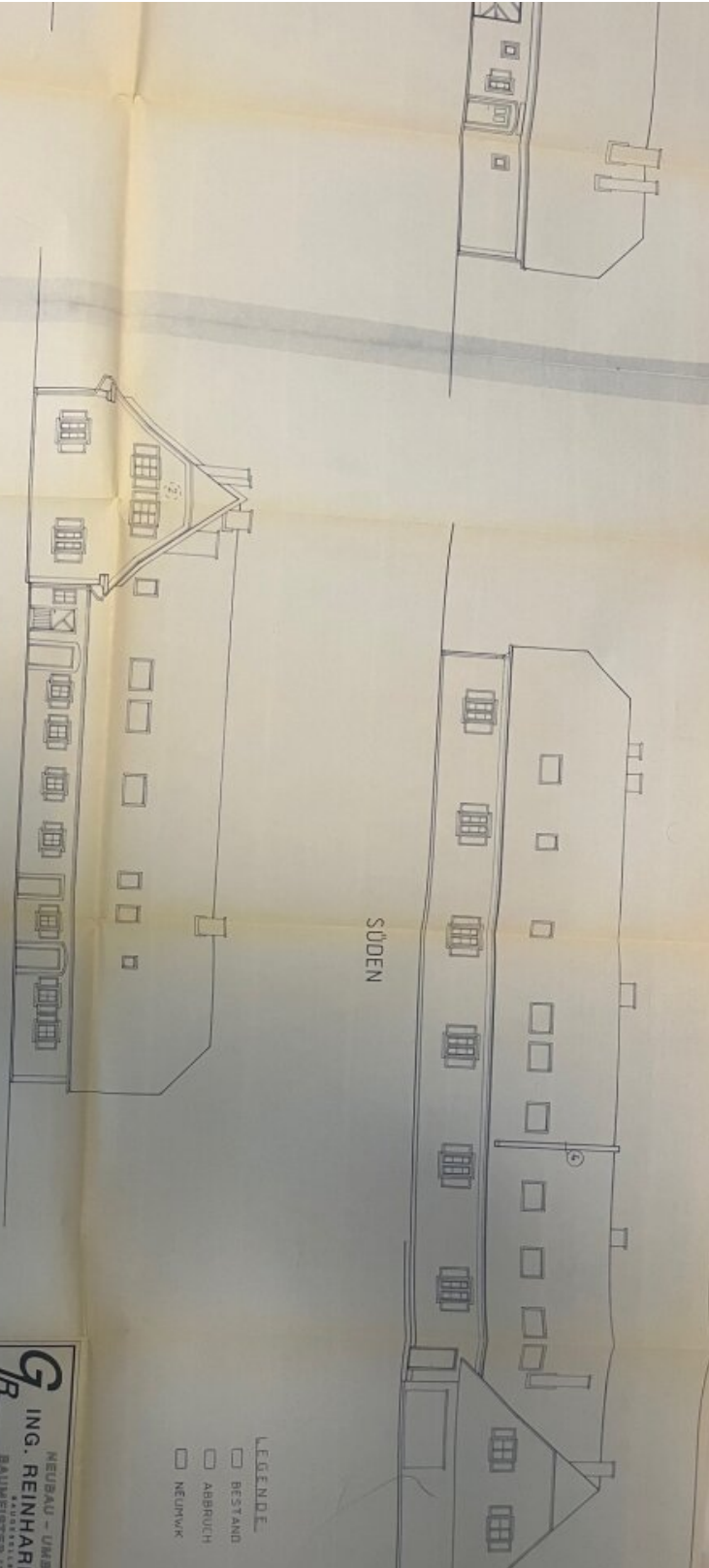
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

T +436765770045

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







- 1 AUSSENWAND-EG**
 1,0 m WEIßANSTRICH
 4,5 cm ZIEGELW. (Beland)
 2,0 m INNEANSTRICH (Bestand)
- 2 AUSSENWAND-OG**
 1,0 m WEIßANSTRICH
 15,0 m INNEANSTRICH
 15 m GIPS-KARTON-PLATTEN
 15 m GIPS-KARTON-PLATTEN
- 3 STEIGENHAUSWAND**
 15 m INNEANSTRICH
 25,0 m ZIEGELW.
 15 m INNEANSTRICH
- 4 BRANDMAUER**
 15 m INNEANSTRICH
 25,8 cm ZIEGELW.
 15 m INNEANSTRICH
 15 m GIPS-KARTON-PLATTEN
 15 m GIPS-KARTON-PLATTEN
- 5 WOHNNUNGSFREIENWAND**
 15 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 7,5 cm TEL. WAF 75 cm
 15 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 15 cm TEL. WAF 75 cm (W. Str.)
 125 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 125 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
- 6 ERDBER. FUSSBODEN**
 BELAG
 6 cm best. ESTRICH
 best. FUGE
 7 cm best. DAMPSCH.
 8 cm best. SANDWASSERSCH.
 8 cm best. DÜBELSTREIFEN
 25 cm best. ROLLERBAND
- 7 GESCHOSSDECKE (Hd. B-8)**
 BELAG
 2,2 cm HOLZSPAN-PLATTEN
 5,8 cm MINERALFASER /
 UNTERENSTRUKTION
 2,4 cm WOLLSCHÜLLUNG
 5,9 cm HILFZWITTELRANDSTRUKTION
 45,0 cm best. DECKE
- 8 GESCHOSSDECKE (Hd. A-A)**
 BELAG
 2,2 cm HOLZSPAN-PLATTEN
 5,8 cm MINERALFASER /
 UNTERENSTRUKTION
 2,4 cm WOLLSCHÜLLUNG
 25,0 cm KIESELSTREIFEN UNTERENSTRUKTION
 90,0 cm best. DECKE
- 9 DECKE ZU DACHRAUM**
 15 cm HEBAKALITH, EPV
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 10 cm LUFTLEIC. Zement
 9,0 cm TEL. WAF 9
 10 cm TEL. WAF 8
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 15 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
- 10 DREPELWAND**
 15 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
 10,0 cm KLEBER (1,5 cm Str.)
 6,0 cm WAF 6,5 cm (1,5 cm Str.)
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 PAF - FOLIE
 125 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF
- 11 DACHSCHRÄGE**
 ZIEGELDECKUNG
 1,0 cm LÄTTUNG
 5,0 cm KONTERLÄTTUNG
 UNTERSCHÄNKELE
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 6,0 cm HINTERLÄTTUNG
 6,0 cm HINTERLÄTTUNG UNTER 12
 6,0 cm HINTERLÄTTUNG QUERSTREIFEN
 2,4 cm STREUSCHÜLLUNG
 PAF - FOLIE
 125 cm GIPS-KARTON-PLATTEN GKF

Das in diesem Exposé gezeigte Grundstück ist ein Bauland mit einer Fläche von ca. 1.100 m². Die Grundstücksfläche ist durch eine Mauer von der Straße abgegrenzt. Die Grundstücksfläche ist durch eine Mauer von der Straße abgegrenzt.

GR NEUBAU - UMBAU - SANIERUNG
ING. REINHARD GESSLBAUER
 BAULEITEN UND BAUTRÄGER
 810 0002, AUFRECHENSTRASSE 44, 81010 GARTINGEN, TEL. 089 31 40 41 42, FAX 089 31 40 41 43
 BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG
 PROJEKTMANAGEMENT - GENERALUNTERNEHMER
 ALTHAUSANERKENNUNG

Projekt: **8291 BIRGAU Nr. 2 BRUNNENSTASSE**
 GENERALANERKENNUNG VON 2. STUFENBAUSCHLOSSBAU
 VON LUTZ REISCHNER, T. WERNER/REISCHNER

Planmäßig: **EINREICHPLAN**
 ANSCHNITT, SCHNITT A-A, SCHNITT B-B

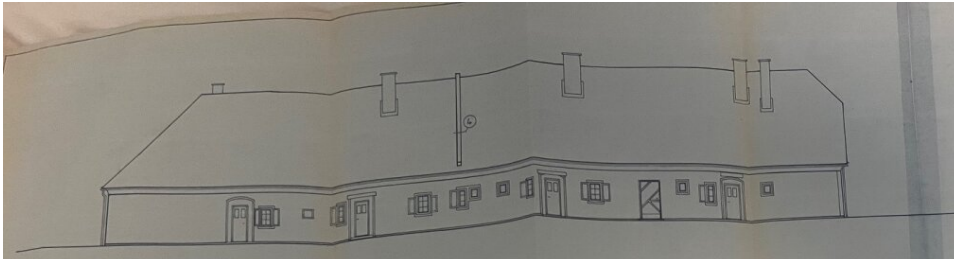
Bauherr: **Fa. G. BORKENSTEN & SOHN, AG**
 8292 Neudorf Nr. 2A

Gepl.	BECKER	Architekt		Maßstab	M = 1:100
Dat.	JANUAR 1998	Plan Nr.	54113		

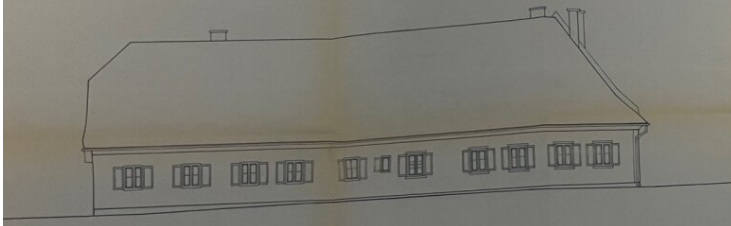
Gepl. genehmigt durch:
A. BORKENSTEN & SOHN
 8292 Neudorf, Str. 1
 8292 Neudorf, Str. 1

Bauherr:
A. BORKENSTEN & SOHN
 Neudorf, Str. 1
 8292 Neudorf, Str. 1

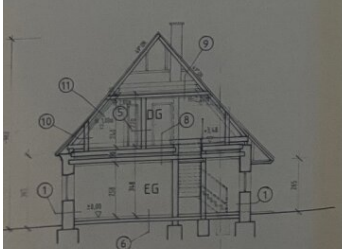
Projekt:
GR
 8291 BIRGAU Nr. 2
 8292 Neudorf, Str. 1



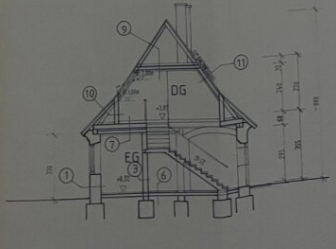
NORDEN



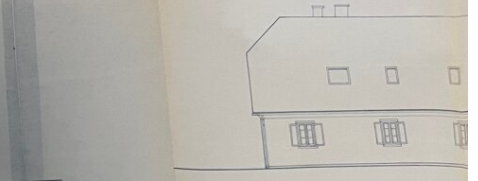
OSTEN



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



WESTEN

1 AUSSENWAND-EG:
 3,0 cm WÄRMEDAMPSPUTZ
 4,5-5,0cm ZIEGELMÄX (Bestand)
 2,0 cm INNENWANDPUTZ (Bestand)

2 AUSSENWAND-DG:
 3,0 cm WÄRMEDAMPSPUTZ
 15,0 cm best. ZIEGELMÄX
 10,0 cm MINERalfASER I
 UNTERKONSTRUKTION
 15 cm GIPS-KARTONPLATTEN

3 STIEGENHAUSWAND:
 15 cm INNENWANDPUTZ
 25,0 cm ZIEGELMÄX
 15 cm INNENWANDPUTZ

4 BRANDMAUER:
 15 cm INNENWANDPUTZ
 25,0 cm ZIEGELMÄX
 15 cm INNENWANDPUTZ
 3,5 cm MINERalfASER I
 UNTERKONSTRUKTION
 15 cm GIPS-KARTONPLATTEN

5 WOHNUNGS-TRENNWAND:
 1,25 cm GIPS-KARTONPLATTEN GKF
 1,25 cm GIPS-KARTONPLATTEN GKF
 7,5 cm TEL. TWP 751 cv CW 751
 1,25 cm GIPS-KARTONPLATTEN GKF
 7,5 cm TEL. TWP 751 cv CW 751
 1,25 cm GIPS-KARTONPLATTEN GKF
 1,25 cm GIPS-KARTONPLATTEN GKF

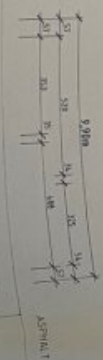
6 ERDBER. FUSSBODEN:
 BELAG
 4 cm best. ESTRICH
 best. FOLIE
 2,5cm best. DÄMMUNG
 5 cm best. SAND/AUSGL. SCH.
 10 cm best. UNTERBETON
 25 cm best. ROLLERUNG

7 GESCHOSSDECKE (Ital B-B):
 BELAG
 2,2 cm HOLZSPANNPLATTEN
 5,0 cm MINERalfASER I
 UNTERKONSTRUKTION
 2,4 cm VOLLSCHALUNG
 5,0 cm HOLZUNTERKONSTRUKTION
 4,5,0 cm best. DECKE

8 GESCHOSSDECKE (Ital A-A):
 BODENBELAG
 1,2 cm HOLZSPANNPLATTEN
 5,0 cm MINERalfASER I
 UNTERKONSTRUKTION
 2,4 cm VOLLSCHALUNG
 25,0 cm SELBSTTRÄG. UNTERKONSTRUKTION
 50,0 cm BEST. DECKE

9 DECKE ZU DACHRAUM:
 3,5 cm HERANLITH-EPV
 2,4 cm STREUSCHALUNG
 3,0 cm LUFT (zw. Zangeln)
 10,0 cm TEL. WSP 10
 8,0 cm TEL. WSP 8
 PAE-FOLIE
 2,4 cm STREUSCHALUNG
 1,25cm GIPS-KARTONPLATTEN GKF





- LEGENDE:
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUWERK
 - TOR BESTAND
 - TOR NEU
 - FENSTERKASSE - STÜCKLICH
 - KLEIDERSCHREIBPLATZ

- EG:
- Wohnung 1 637m²
 - Wohnung 2 607m²
 - Wohnung 3 710m²
 - Wohnung 4 779m²
 - Wohnung 5 418m²
 - Wohnung 6 624m²
 - Wohnung 7 420m²

Objektbeschreibung

Tourismus-Investment oder Zinshaus mit enormen Ausbau-Potential!

Im südoststeirischen Thermen- und Villenland, eingebettet in ein gewachsenes Ortsbild und nur wenige Minuten vom historischen Schloss Burgau entfernt, steht dieses umfassend sanierte Wohnhaus mit 13 Einheiten zum Verkauf. Die Liegenschaft kombiniert historische Substanz, moderne technische Ausstattung und eine ausgesprochen großzügige Grundstücksfläche mit markantem Erweiterungspotenzial.

Für Investorinnen und Investoren eröffnet sich hier ein attraktives Paket aus:

- stabilen Mieteinnahmen durch bestehenden Vermietungsgrad,
- sofort realisierbarem Mietsteigerungsspielraum,
- flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (klassische Vermietung, Kurzzeitvermietung, betreutes Wohnen),
- und einer außergewöhnlich großen Reservefläche für zukünftige bauliche Erweiterungen von bis zu ca. 500m².

Solche Parameter sind im regionalen Markt ausgesprochen selten anzutreffen und machen das Objekt zu einem wirtschaftlich hochinteressanten Bestandteil eines Immobilienportfolios.

Die Wohnhausanlage

Das Wohnhaus präsentiert sich in einer gepflegten L-Form, die eine attraktive Innenhofsituation mit begrünter Aufenthaltsfläche und großzügigen Parkmöglichkeiten ermöglicht. Die Bestandswohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und mit modernen Küchen und Sanitärbereichen ausgestattet.

Besondere Merkmale der Immobilie:

- solide Bauweise und gepflegter Zustand
- erneuerte Haustechnik und Einzähler-Situation (Strom, Wasser, Heizung)
- moderne Wohnungsgrößen zwischen 36 m² und 74 m²
- zeitgemäße Ausstattung inklusive Glasfaser
- großzügiger Garten und ruhiger Innenhof

- zwei zusammenhängende Grundstücke mit klassischer Kombination aus Wohnbaufläche und eigenem Parkplatzareal

Die Liegenschaft vermittelt einen homogenen, gepflegten Gesamteindruck, wodurch sich die Vermietbarkeit unkompliziert gestaltet.

Die Details:

Wohneinheiten: 13

Wohnungsgrößen: 36,31 m² – 74,42 m²

Gesamtnutzfläche: 733,91 m²

Heizung: Ölzentralheizung, Tank unterirdisch im Garten, Heizraum im Gebäude

Internet Glasfaser-Anschluss (A1 Telekom)

Fernsehen Kabel- oder SAT-Empfang

Gartennutzung: gemeinschaftlich möglich

Parkplätze:

10 Stellplätze im Hof

zusätzliche 30 Stellplätze am angrenzenden Grundstück (GSt. 4/1)

Grundstücksdaten:

Hauptgrundstück inkl. Garten: 3.396 m²

Zusätzliche Parkplatzfläche: 1.129 m²

Gesamtgrundstücksgröße: 4.525 m²

Zubaupotenzial: rund 500 m² zusätzliche Nutzfläche möglich

? denkbare Erweiterung auf gesamt ca. 1.233,91 m² Nutzfläche

Durch das Nebengrundstück ergibt sich ein großer Spielraum für zukünftige bauliche Maßnahmen – sei es eine Aufstockung, ein Nebengebäude oder eine Ergänzung eines betreuten Wohnkonzepts.

Die Nachfrage nach saniertem Wohnraum im Ort ist konstant hoch. Das Objekt weist gegenwärtig drei leerstehende Wohnungen auf, die sofort weitervermietet werden können. Die restlichen Einheiten sind überwiegend befristet vermietet – ein Vorteil für künftige Mietzinsanpassungen.

Die detaillierte Zinsliste wird auf Anfrage zugesendet.

Jährliches Mietsteigerungspotenzial: vorhanden, da Richtwert noch nicht ausgeschöpft

Zusätzliche Wertschöpfung: durch ca. 500 m² mögliche Erweiterungsfläche

Die Kombination aus sofortigen Cashflows, realistischem Optimierungspotenzial sowie baulicher Reservefläche bietet außergewöhnlich gute Perspektiven für Wertsteigerung.

Das Zinshaus stellt ein vielseitiges, langfristig attraktives Investitionsobjekt dar. Die solide Bestandsstruktur, die stabile Mieternachfrage, der gepflegte Zustand der Wohnungen und das große Erweiterungspotenzial machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im regionalen Markt.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl für klassische Buy and Hold - Strategien als auch für Investoren, die aktiv entwickeln und den Wert des Objekts schrittweise steigern möchten.

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 <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap