

**Share Deal möglich! Übernehmen Sie eine  
Besitzgesellschaft mit 5 Zinshäusern und einem  
Grundstück mitten in Waidhofen an der Thaya  
(Waldviertel) 5 Stadthäuser (1 davon saniert & vermietet), 4  
davon zum Seniorerwartungsfremd!**



**Objektnummer: 2012/667**

**Eine Immobilie von PRO Immobilien KS GmbH & CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Nutzfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Schuster

PRO Immobilien KS GmbH & CoKG  
Hauptplatz 20  
3830 Waidhofen an der Thaya

T +43 (0) 664 2563804  
H +43 (0) 664 2563804

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







## Objektbeschreibung

Gr. Zinshaus & Zinshausentwicklungspaket in der Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya zu Verkaufen!

Zinshauspaket

Zinshaus 1 - Hauptplatz 20 & Böhm-gasse 1 (saniert):

Das Geschäftlokal ist an Firma Hansaton (Hörgeräte) vermietet. (Inkl. 5 Jährigem Kündigungs-verzicht)

Mieteinnahmen:

Geschäft Hansaton: € 1.000,- netto/Monat

Miete Wohnung: € 500,- netto/Monat

Gesamt-Nutzfläch 170m<sup>2</sup>

Zinshaus 2- Böhm-gasse 3 (unsaniert mit fertigem Sanierungs-Nutzungsprojekt)

(das Haus befindet sich zwischen Böhm-gasse 1/Hauptplatz 20 Zinshaus und Böhm-gasse 5)

ist ein historisches Bürgerhaus und steht unter Denkmalschutz (Gute Förderungen möglich!)

derzeit ein Geschäftslokal und 1 Wohnung

Zinshaus 3- Böhm-gasse 5 (unsaniert mit fertigem Sanierungs-Nutzungsprojekt)

(das Haus befindet sich neben Böhm-gasse 5)

derzeit ein Geschäftslokal und 2 Wohnungen

beide Häuser zusammen (Böhm-gasse 3 & 5) bilden eine EZ, welche verschiedene Vorteile

hat;

\* Aufgrund des teilweisen Denkmalschutzes (Kreuzgewölbe 18tJhd.)des linken Stadthauses gibt es bei

Schaffung von Wohnraum ein tolles Förderungsprogramm und bereits einen Bescheid dafür(Bundesdenkmalamt)!

€ 6,-/m<sup>2</sup> / Monat auf 20 Jahre, für Wohnraumnutzung-Hauptwohnsitze!

\* Umbaupläne - Konzept: (Einreichplanung bereits vorhanden)

Geschäftslokal 1: ca. 50m<sup>2</sup>

Geschäftslokal 2: ca. 80m<sup>2</sup>

Wohnung 1: 74m<sup>2</sup>

Wohnung2: ca. 64m<sup>2</sup>

Wohnung Nr.3: 50m<sup>2</sup>

Wohnung Nr.4: 108m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 424m<sup>2</sup>

Zinshaus 4:

Sehr historisches Bürgerhaus. Sanierung erforderlich.

Derzeit ca. 180m<sup>2</sup>, Dachboden ausbaufähig;

Zinshaus 5:

Historisches, sanierungsbedürftiges gr. Gebäude mit ca. 600m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sehr romantische Lage

Grundstück mitten in der Stadt:

4.200m<sup>2</sup> groß, Spekulationsobjekt mit Entwicklungspotential.

Alle Liegenschaften befinden sich in einer GmbH welche durch "Share Deal" und offenen Krediten bei Banken, übernommen werden kann.

Gesamtpaket Preis € 750.000,- davon derzeit aushaftende Bankschulden (welche bei guter Bonität übernommen werden kann) von ca. € 500.000,-

= Übernahme der Gesellschaft um € 250.000,-

Nähere Informationen gerne unter: j.schuster@pro-immobilien.at oder 0664/2563804 (Herr Schuster)

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

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap