

**Anlageobjekt mit ca. 9,45 % Eigenkapitalrendite (Share Deal, Übernahme der Finanzierung mit 2,875 % Fixzins)**



**Objektnummer: 2533/6905**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	454,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	556,40 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 262,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 123 09 90













## Objektbeschreibung

Interessante Gelegenheit für Anleger: Zum Verkauf stehen die Anteile an einer grundstücksbesitzenden GmbH, deren wesentlicher Vermögenswert ein voll vermietetes Anlageobjekt in Mödling ist. Die Transaktion ist als Share Deal mit Übernahme der bestehenden Objektfinanzierung vorgesehen. Der Anteilskaufpreis bzw. Eigenkapitaleinsatz beträgt EUR 275.000,-; der wirtschaftliche Gesamtkaufpreis inklusive bestehender Finanzierung liegt bei EUR 1.390.000,-.

Das Objekt verfügt über rund 454 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf rund 516 m<sup>2</sup> Grund und ist aktuell möbliert an ein Unternehmen zur Unterbringung von Arbeitern vermietet. Laut vorliegendem Sachverständigengutachten wird der Jahresreinertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und unter Einbeziehung des Leerstellungsrisikos mit EUR 85.242,- ausgewiesen. Der Verkehrswert wurde im Gutachten mit gerundet EUR 1.400.000,- angesetzt.

Der besondere Vorteil dieser Struktur liegt in der bestehenden Finanzierung: Der Hauptkredit über rund EUR 1,02 Mio. weist einen Zinssatz von 2,875 % auf und ist bis 30.09.2032 fix verzinst; die monatliche Rate beträgt rund EUR 4.435,-. Zusätzlich besteht ein flexibler Umbaukredit über rund EUR 95.000,- mit einer Rate von derzeit ca. EUR 500,-. Die Bank hat die Fortführung der Finanzierung im Rahmen des Share Deals bei entsprechender Käuferbonität grundsätzlich zugesagt.

Damit eignet sich das Angebot besonders für Anleger, die ein bestehendes Ertragsobjekt mit laufendem Cashflow und einer Finanzierung zu attraktiven Altkonditionen übernehmen möchten.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé an, welches die genaue Adresse, alle Pläne, noch mehr Bilder sowie weitere Angaben zu Ertrag und Wertermittlung enthält. Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen (Firmen-)Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten identifizieren können.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap