

## Rendite-Objekt mit Entwicklungspotential in Spitz an der Donau



**Objektnummer: 960/62235**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3620 Spitz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 200,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hans-Peter Zottl

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26257  
H +43 664 88643685

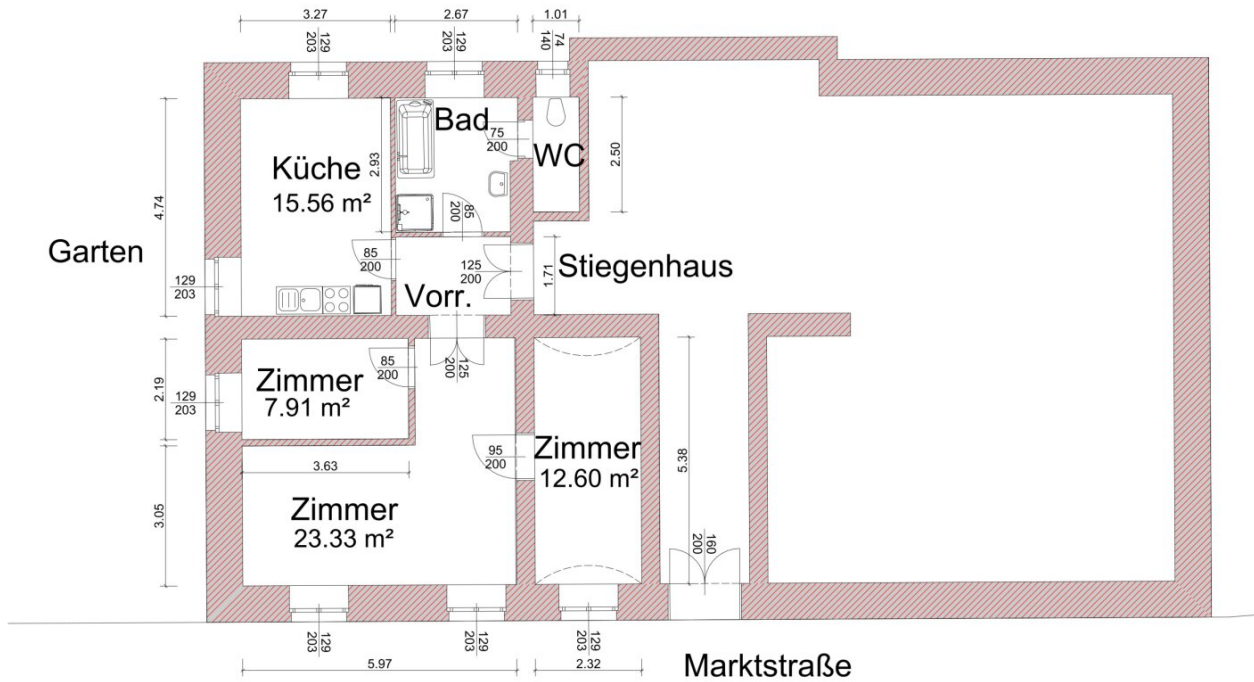
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



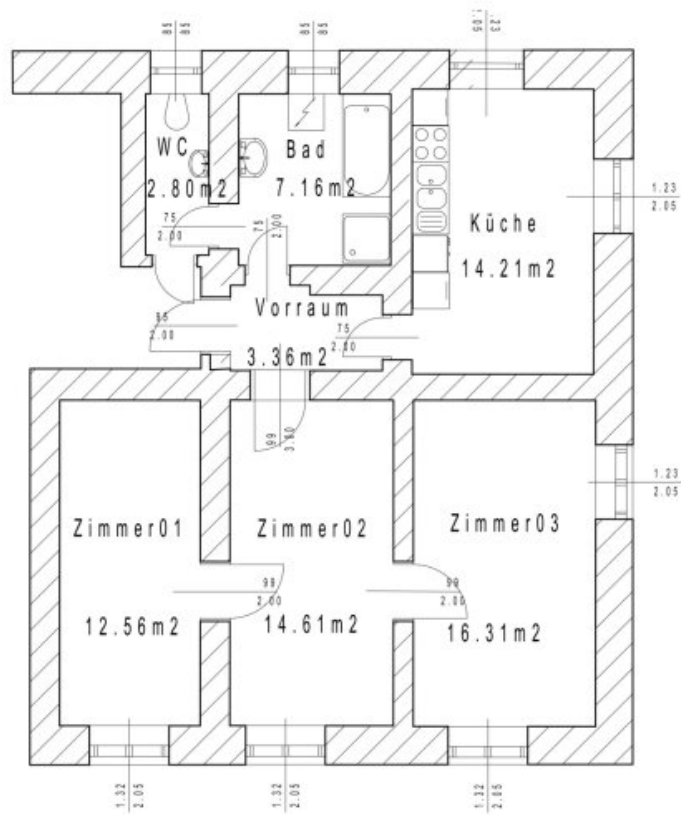








Wohnung Hochparterre westlich vom Eingang  
Spitz Marktstraße 2





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gemischt genutztes Zinshaus in zentraler Lage in der Gemeinde Spitz.

Das Gebäude besteht aus folgenden Einheiten:

TOP 1: Wohnung, Nutzfläche rd. 76 m<sup>2</sup> - Mietverhältnis befristet bis Mitte 01/2028, Beheizung mit Gaskombitherme

TOP 2: Wohnung, Nutzfläche rd. 74 m<sup>2</sup> - derzeit leerstehend, Beheizung über ZH-Öl

TOP 3: Büro, Nutzfläche rd. 187 m<sup>2</sup> - Mietverhältnis Landespolizeikommando NÖ, Beheizung über ZH-Öl

sowie 5 Abstellplätze (davon 3 unbefristet vermietet)

Rohdachboden - Dachgeschoss ausbaubar ca. 186 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Grundstück ist in 2 Widmungsarten aufgegliedert. Ein Teil der Grundfläche ist mit Bauland Kerngebiet gewidmet, der andere Teil ist mit einer Widmung als bedeutende öffentliche Einrichtung vorgesehen (Polizei). Es liegt kein aktueller Bebauungsplan für das Gebäude im Bauakt auf. Bezugnehmend auf die Bebauungsbestimmungen finden die Vorgaben der niederösterreichischen Bauordnung 2014 idgF Anwendung.

Bei konkreten Bauabsichten wäre von Fall zu Fall auch ein Ortsbildgutachten einzuholen.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)

Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.