

**3 in 1 - BAUTRÄGERGRUNDSTÜCK IM BAULAND -  
ZINSHAUS - BUNGALOW - Investieren Sie in die Zukunft!**



**Objektnummer: 7939/2300160114**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	492,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,82
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

90.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Investmentobjekt mit vielen Möglichkeiten!

Dieses 2018 errichtete Zinshaus mit zusätzlichen Baugrund von rund 1.600m<sup>2</sup> zur individuellen Nutzung liegt zentral in Kottlingbrunn und bietet Ihnen eine einzigartige Möglichkeit, in eine der begehrtesten Regionen Österreichs zu investieren.

## Hier die Information zu den Grundstücken und Wohneinheiten:

**Flächenwidmung:** Bauland Kerngebiet - 60% Baudichte - geschlossene Bauweise - Bauhöhe 6,8m

## Grundstücksfläche insgesamt 2.124m<sup>2</sup>

1. Grundstück - 780m<sup>2</sup> - Zinshaus mit vier Wohneinheiten und Souterrain/Keller mit rund 45m<sup>2</sup>; Bungalow mit rund 65m<sup>2</sup>; Parkplatzbereich; Freifläche/Garten
2. Grundstück - 738m<sup>2</sup> - Freifläche und Halle mit rund 130m<sup>2</sup>
3. Grundstück - 606m<sup>2</sup> - Baugrund mit kleinen Altbestand (Abriss; Grundstück verbuscht)

## Das Zinshaus und der Bungalow wurden 2018 errichtet.

TOP 1 - rund 61m<sup>2</sup> - Vorraum, Küche, Wohnzimmer, zwei Zimmer, Bad, WC, Abstellraum

TOP 2 - rund 66m<sup>2</sup> - Vorraum, Küche, Wohnzimmer, zwei Zimmer, Bad, WC, Abstellraum

TOP 3 - rund 60m<sup>2</sup> - Vorraum, Küche, Wohnzimmer, zwei Zimmer, Bad, WC, Abstellraum

TOP 4 - rund 66m<sup>2</sup> - Vorraum, Küche, Wohnzimmer, zwei Zimmer, Bad, WC, Abstellraum

Souterrain/Keller - rund 45m<sup>2</sup>

Bungalow rund - Küche, zwei Zimmer, WC, Bad

Aktuell sind die drei Mietwohnungen und der Bungalow vermietet. Die Nettomiete beträgt € 700,- pro Mietwohnung und € 650,- für den Bungalow. Eine Wohnung dient zur Eigennutzung des Besitzers. Das Haus kann mit Ende des Jahres bestandsfrei sein.

Die Lage des Mehrfamilienhauses ist perfekt für die Vermietung an potenzielle Mieter. Der Baugrund bietet Ihnen die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohneinheiten mit Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sowie einem Autobahnanschluss in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und Ärzten in der Umgebung. Auch eine Schule befindet sich in unmittelbarer Nähe, was das Zinshaus besonders für Familien attraktiv macht.

Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrer erfolgreichen Investition zu begleiten.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**