

**Vollvermietetes Zinshaus mit 3 Wohneinheiten solide BAR  
4,5% für Sicherheit und Stabilität**



**Objektnummer: 310146**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dittrichstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1904
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	248,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 237,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

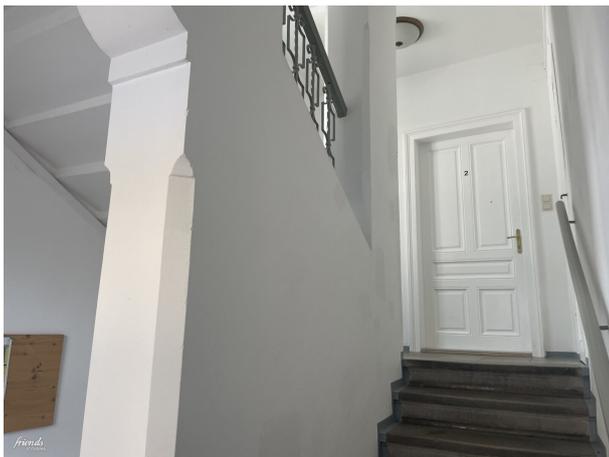
## Ihr Ansprechpartner



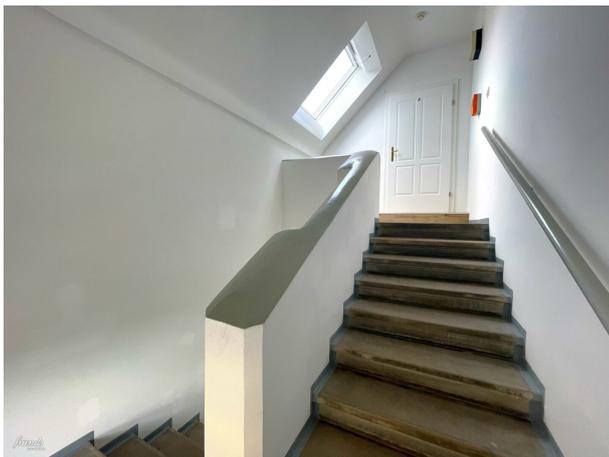
**Peter Krammer**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien











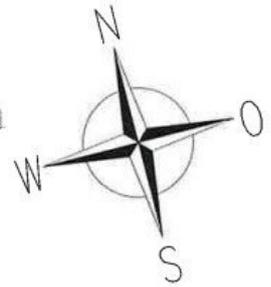


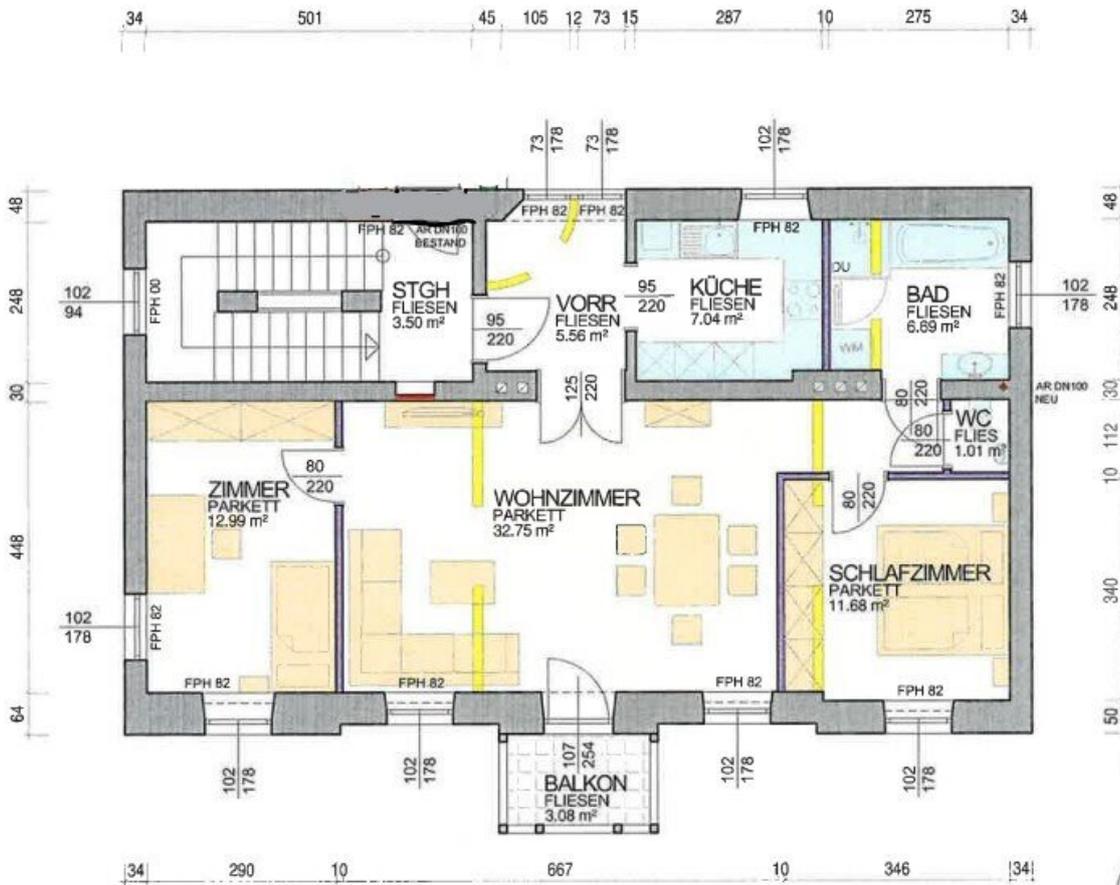
# ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 1

WOHNNUTZFLÄCHE:

77.72 m<sup>2</sup>





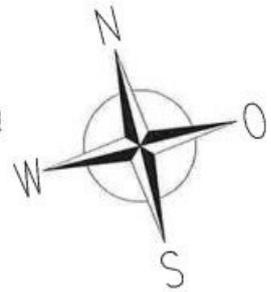
# OBERGESCHOSS

*friends*  
immobilien

WOHNUNG 2

WOHNNUTZFLÄCHE:

77.72 m²





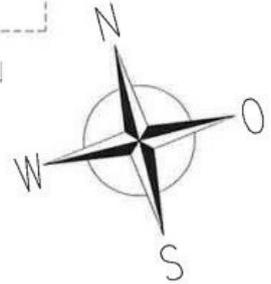
# DACHGESCHOSS

## WOHNUNG 3

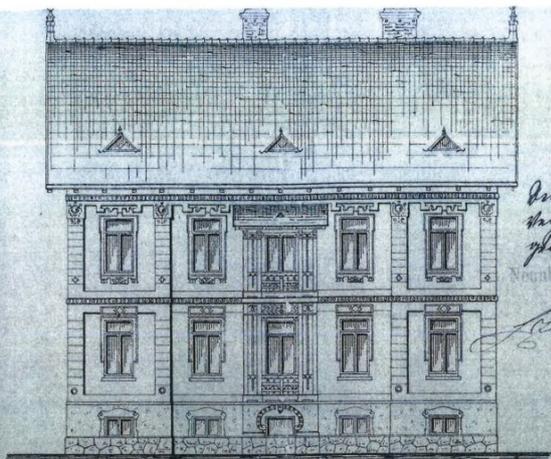


WOHNNUTZFLÄCHE:  
BODENFLÄCHE:

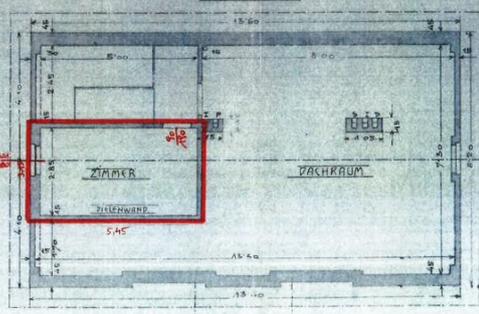
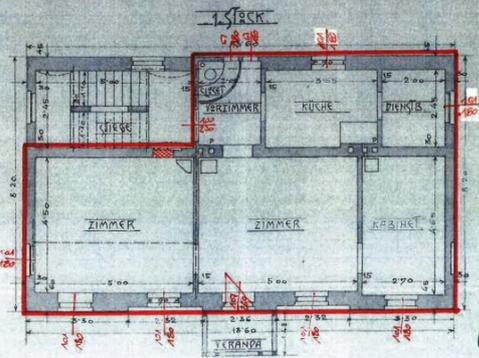
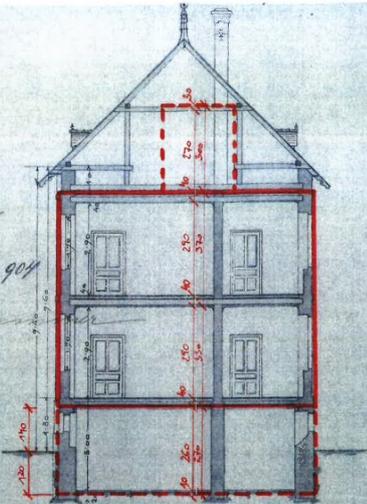
69.49 m<sup>2</sup>  
75.96 m<sup>2</sup>



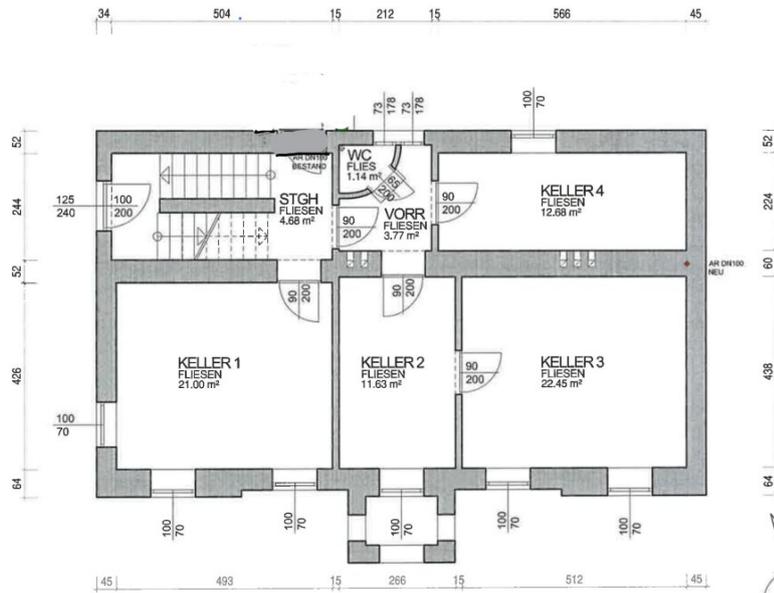




ad. N. 2612  
 Der kommunalen  
 Verwaltung zu  
 Erlangen.  
 Nr. 18. Juni 1904  
 G. Göttschel

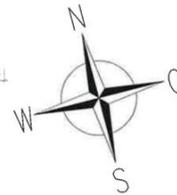


G. Göttschel 20/5 04

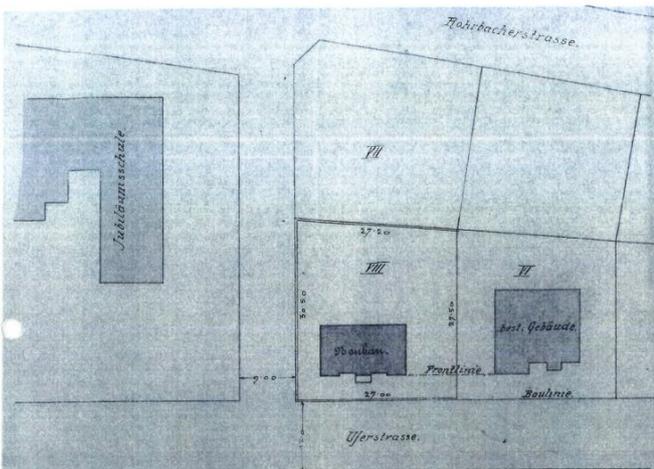


# KELLER

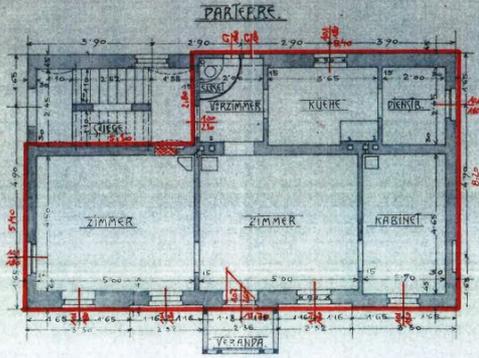
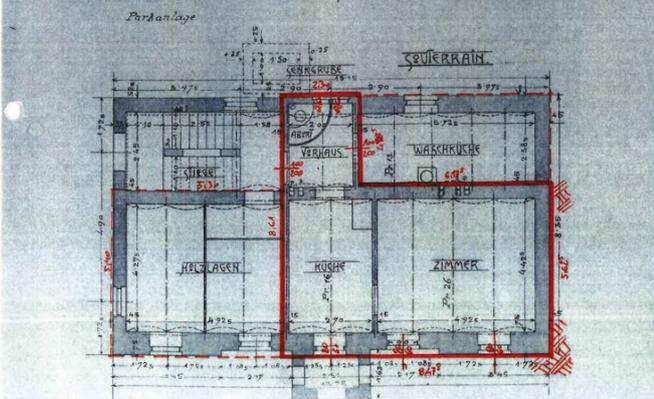
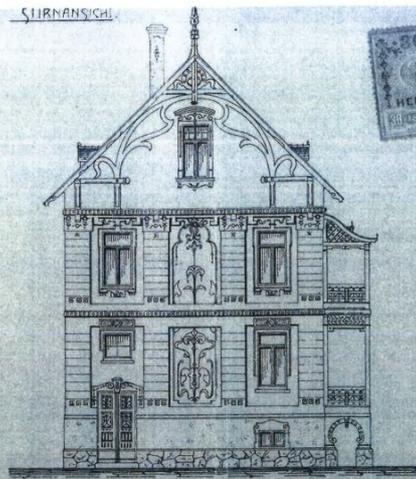
NUTZFLÄCHE: 77.35 m²



<b>BAUMEISTER</b> <b>ING. SAMWALD</b> home 02630/34524 • mobil 0664/9406655 damegger-dorfstrasse 2 - 2620 oberdanegsbühl Ing.samwald@gmx.at	<b>VILLA</b> 2620 NEUNKIRCHEN <b>KELLER</b> M 1:100 07.01.2015
---	---



SÜDRANSICHT



...IMBAST

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine **Villa mit Baujahr 1904**, welche 2016 umfassend saniert wurde und zu einer Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten 1,2,OG und DG, Kellerabteilen im UG sowie einer Souterrain Wohnung umgebaut wurde.

Der Kaufpreis versteht sich als Nettobetrag zzgl. der ausstehenden Umsatzsteuer.

Die Wohnungen im Hochparterre und 2.OG sowie im Dachgeschoss sind befristet vermietet. Die Wohnung im Souterrain wurde bereits in der Vergangenheit als Hobby oder Lageraum vermietet und steht aktuell leer. Die selbständige Einheit ist mit einer eigene Heizungstherme, einer Küchenzeile, Duschkabine sowie einem separatem WC ausgestattet..

### Ihre sofortigen laufenden Mieterträge:

Nettomiettertrag Top 2 € 600.- / Monat

Nettomiettertrag Top 3 € 671.- / Monat

Nettomiettertrag Top 4 € 600.- / Monat.

Gesamtmiettertrag € 1.871.- Monat, Gesamtjahresmiettertrag € 22.452.- ( jeweils netto exkl. Betriebskosten, vor Steuer)

### Bruttoanfangsrendite i. H. v. 4,50 %

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage, die Bestandsmietverträge.

Sie profitieren von einer soliden Mieterstruktur einem geringen Leerstandsrisiko, haben zudem keinen Modernisierungsbedarf. .

### Das Haus

Die Wohnung im **Hochparterre** und im **1. Obergeschoss** sind identisch aufgebaut und haben jeweils eine Fläche von 76 m<sup>2</sup>. Diese Einheiten verfügen über eine möblierte Küche, ein Badezimmer mit Fenster, ein WC mit Fenster sowie drei Zimmer. Das Wohnzimmer bietet Zugang zum südseitigen Balkon mit Fern und Grünblick, und zu den anderen beiden Zimmern.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das **Dachgeschoss** in eine Wohnung mit einer Fläche von ca. 66,74 m<sup>2</sup> ausgebaut. Diese Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, einem Badezimmer mit Wanne und Dusche

sowie zwei Schlafzimmern. Der Balkon ist auch hier vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet einen wunderschönen Fernblick.

Die Wohnungen werden mittels Etagengasthermen beheizt. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das Grundstück neu eingezäunt, Balkone für alle Stockwerke angebaut und ein großzügige Parkplatzfläche mit elektrischem Garagentor und ein Gerätehaus errichtet.

Das Haus eignet sich hervorragend als Renditeobjekt bzw. Zinshaus. Ebenso als geplanter Mehrfamilienwohnsitz mit 3 getrennten Wohneinheiten.

### **Ich freue mich über Ihre Anfrage!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Peter Krammer

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 <250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap