

**4,7% Rendite! Zinshaus mit 16 Apartments und 2  
Geschäftslokalen, Nähe Flughafen Wien**



**Objektnummer: 4501**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	630,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	21
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 74,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	3.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84







































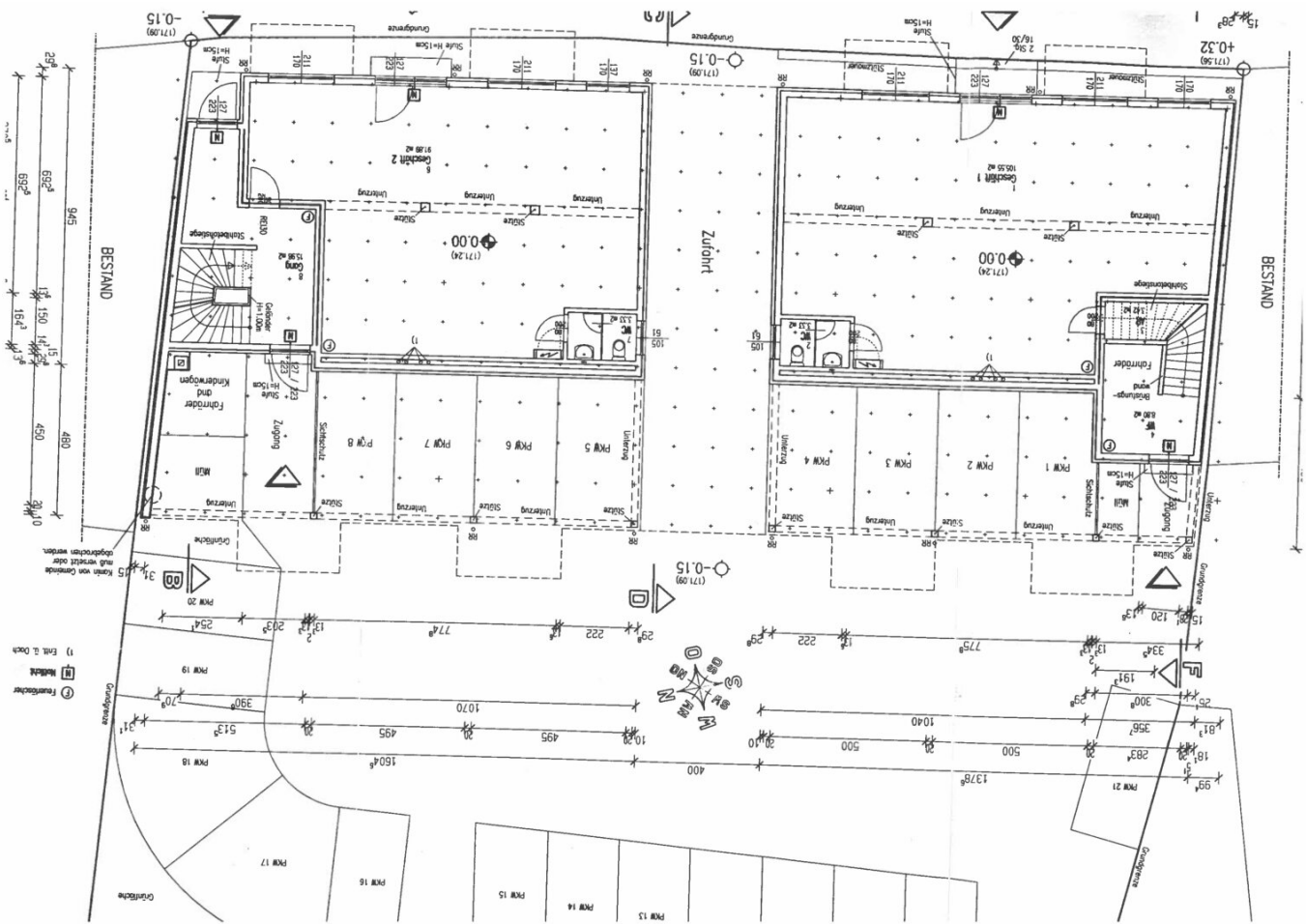


LIFESTYLE  
PROPERTIES



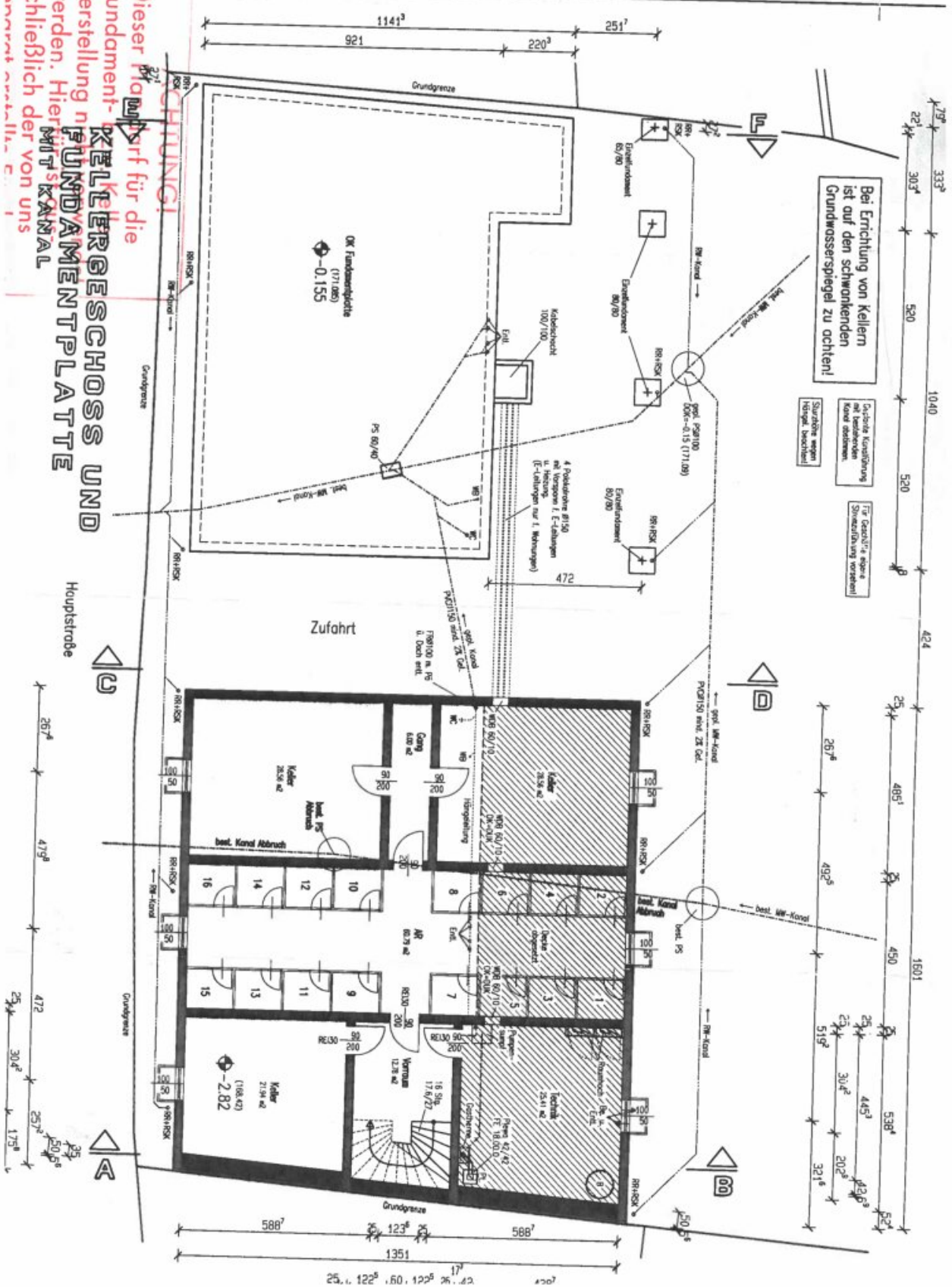
LIFESTYLE  
PROPERTIES



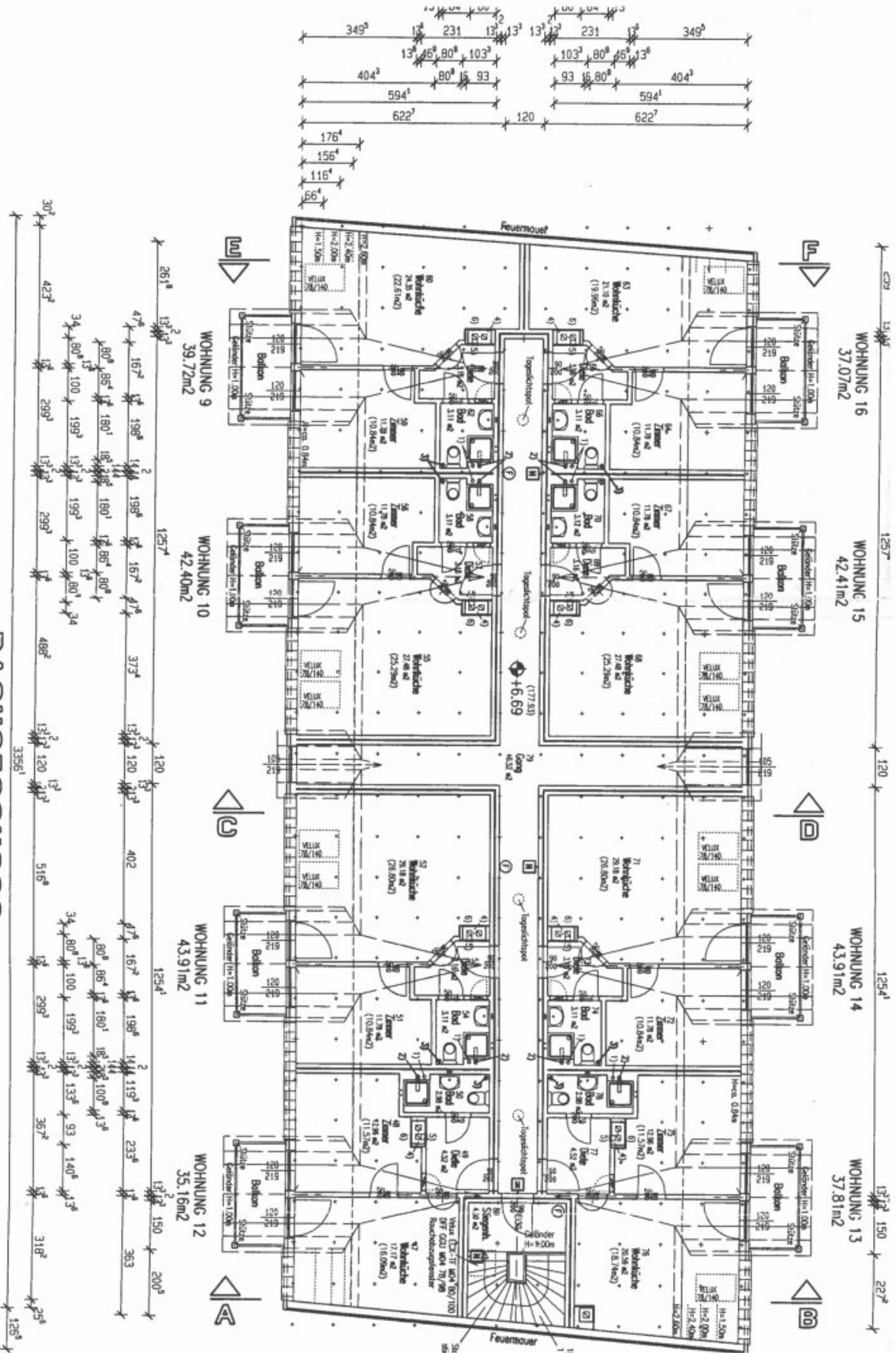


... Bestimmung der verbotenen, strafbar  
 ... zum Schadenersatz.  
 ... darf weder dritten Personen,  
 ... Firmen mitgeteilt werden.

**Dieser Plan darf für die  
 Fundament- und Kellerergeschoss  
 herstellung nUR als FUNDAMENTPLATTE  
 werden. Hiermit ist KANAL  
 schließl.ich der von uns  
 ...**

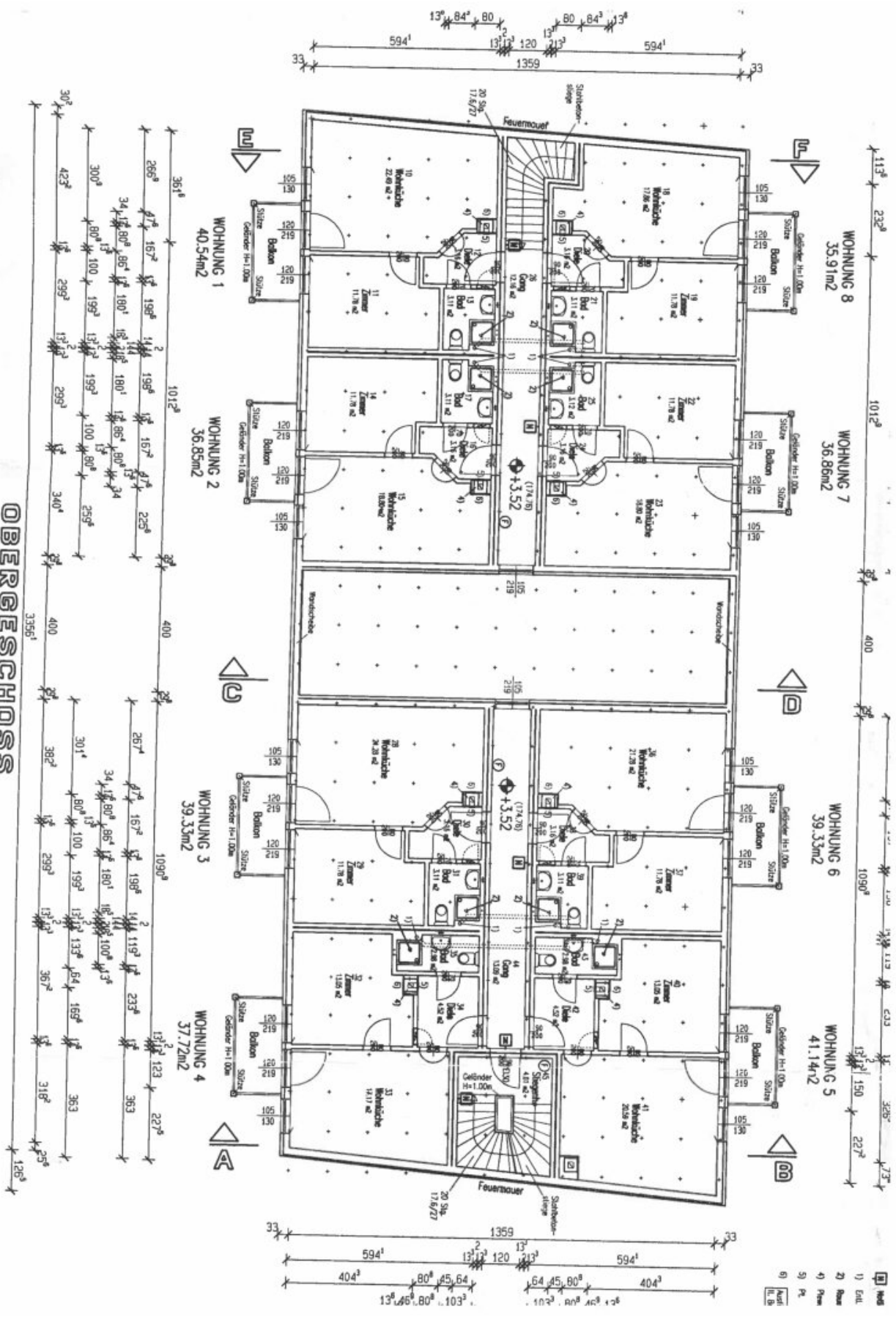


# DACHGESCHOSS





# OBERGESCHOSS



- Legende:**
- 1) Tür
  - 2) Fenster
  - 3) Pfl.
  - 4) Stuhl
  - 5) Bett
  - 6) Tisch

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

In Himberg steht ein modernes Zinshaus in hervorragender Lage, das von der exzellenten Anbindung an den Flughafen und die Stadt profitiert.

- Grundstücksfläche: 1.016 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 1.100 m<sup>2</sup>
- 16 moderne Kurzzeit-Wohnen Apartments mit Flächen zwischen 37 und 56 m<sup>2</sup>.
- Kapazität: Bis zu 80 Betten
- Zusätzliche Geschäftslokale: Zwei Einheiten im Erdgeschoss vorhanden
- Erweiterungsmöglichkeiten: Ausbau um fünf weitere Apartments möglich
- Parkplätze: 21 Stellplätze, davon einige überdacht

Hervorragende Anbindung:

- Flughafen Wien-Schwechat: 14 km entfernt
- Zentrum von Himberg: Hauptplatz ca. 100 m entfernt, alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe

- Wien Innere Stadt: 20 km entfernt, ca. 20 Autominuten über die Autobahnen A2 und A4
- Bahnanbindung: Direkte Verbindungen nach Wien, Hauptbahnhof Wien 15 km entfernt
- Freizeitmöglichkeiten: Sechs Golfplätze in einem Umkreis von 2-10 km, zahlreiche große Einkaufszentren wie das Designer Outlet Parndorf und die SCS Shopping City Süd in etwa 30 Minuten erreichbar.

Das Gebäude umfasst 3 Stockwerke plus Keller und wurde im Jahr 2009 als Neubau errichtet und seither modernisiert. Die Apartments bieten eine moderne Ausstattung mit Wohnzimmer, Schlafsofas, Flachbild-TV, voll ausgestatteter Küche, Waschmaschine und Badezimmer mit Dusche. Ein Teil der Stellplätze wird aktuell als Außen-Lounge genutzt und bietet einen gemütlichen Bereich für Gäste.

Das Zinshaus ist derzeit für 15.000,- Euro monatlich verpachtet. Der Gewinn für den Eigentümer setzt sich aus der jährlichen Pacht von 180.000 € zusammen. Dies entspricht einer Rendite von ca. 4,7%.

Aktuell wird das Objekt erfolgreich als Apartmenthaus und Kurzzeit-Wohnen geführt. Es besteht Potenzial für eine Erhöhung der Rendite durch gezielte Maßnahmen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <4.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap