

**Profitables Renditeobjekt in Pottenbrunn, NÖ - 793m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 14 Stellplätze**



**Objektnummer: 1313**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3140 Pottenbrunn
<b>Wohnfläche:</b>	793,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	14
<b>Heizwärmebedarf:</b>	45,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

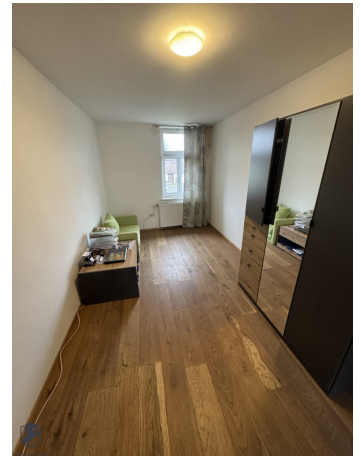
T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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















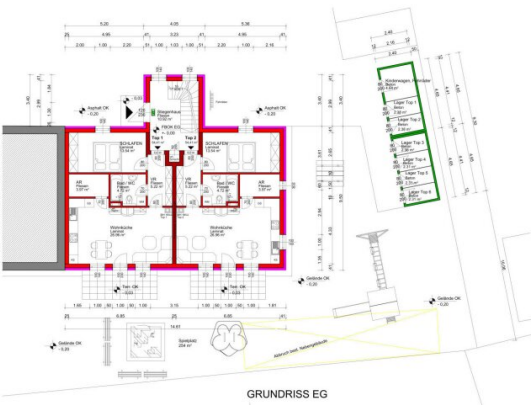




GRUNDRISS DG



GRUNDRISS OG



GRUNDRISS EG

	ert U-Wert	sch U-Wert	ert Ra	sch Ra	
A	1,20 cm Laminat / Fliesen 6,00 cm Estrich 2,00 cm Hohlkammerbeton F 4,00 cm Trennlage 0,50 cm Dampfsperre 20,0 cm Porenbeton 60,0 cm ZFK Typ 20 7,00 cm Einbauelemente 20,0 cm Trennlage	0,49 W/m <sup>2</sup> K	0,19 W/m <sup>2</sup> K		
B	1,20 cm Laminat / Fliesen 6,00 cm Estrich 2,00 cm Hohlkammerbeton F 4,00 cm Trennlage 20,0 cm Stahlbetondecke	Neue Aufl.	63,0 dB	62,0 dB	
C	5,00 cm Estrich 20,0 cm EPS 200 20,0 cm Stahlbetondecke	0,28 W/m <sup>2</sup> K	0,19 W/m <sup>2</sup> K	L 17 m Raum 48 dB	L 17 m Raum 48 dB
D	2,00 cm Dachdeckung 0,20 cm Schutzlage 8,00 cm Dämmung 2,00 cm Sperrschicht 20,0 cm Sparren / Dämmung 20,0 cm Stahlbetondecke	0,28 W/m <sup>2</sup> K	0,19 W/m <sup>2</sup> K	47,0 dB	60,0 dB
E	0,30 cm Dämmung 0,20 cm Schutzlage 10,0 cm EPS 40 20,0 cm Klebeverklebung 1,50 cm Kalksandmauerwerk 1,50 cm Kalksandmauerwerk	0,38 W/m <sup>2</sup> K	0,17 W/m <sup>2</sup> K	47,0 dB	51,0 dB
F	1,50 cm Kalksandmauerwerk 25,0 cm Kalksandmauerwerk 1,50 cm Kalksandmauerwerk	Neue Aufl.	57,0 dB	56,0 dB	

LEGENDE	KORREKTUR				
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> geändert</li> <li><span style="color: green;">—</span> ergänzt</li> <li><span style="color: blue;">—</span> verändert</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Anmerkungen</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Hinweis (Gutachten, etc.)</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>BEZUGSZEICHEN</td> <td>SEITE</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	BEZUGSZEICHEN	SEITE		
BEZUGSZEICHEN	SEITE				

## EINREICHPLAN

GES. 1: 1:50    GEPROFT AM: 27.04.2014  
PLAN NR.: 0514 / 01

PLANNUMMER: ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN WOHNSHAUSANLAGE UM 6 WOHNHEINHEITEN

ORDNUNG: RM 149/1    SE.113    KATASTR. GEM.119547    Fölltenbrunn

BAUHERREN U. ORDNUNGSGEB.: BARTLOMEJ HOLJE, Hauptfeldweg 16, 3100 Fölltenbrunn	UNTERSCHRIFT:
PLANVERFASSER: H&R ProjektGmbH	UNTERSCHRIFT:
PROJEKTSTÜBERWACH.:	UNTERSCHRIFT:
BEHÖRDE:	UNTERSCHRIFT:

PLANNUMMER: GRUNDRISS EG, OG UND DG (1:100)    GEBÄUDESCHEITZ (1:100)



H&R PROJEKT GMBH



ANSICHT OST



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



LAGEPLAN 1:250

LEGENDE	KORREKTUR
<span style="background-color: yellow;"> </span> Bestand	NEU DAT.ÄNDERUNG
<span style="background-color: orange;"> </span> Anbau	
<span style="background-color: red;"> </span> Holzbau	
<span style="background-color: green;"> </span> Mauerwerk	
<span style="background-color: blue;"> </span> Beton/tauschelb.	
<span style="background-color: purple;"> </span> Sonstige	

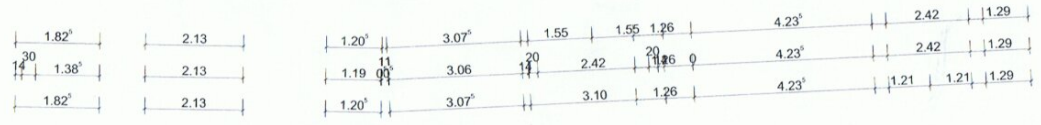
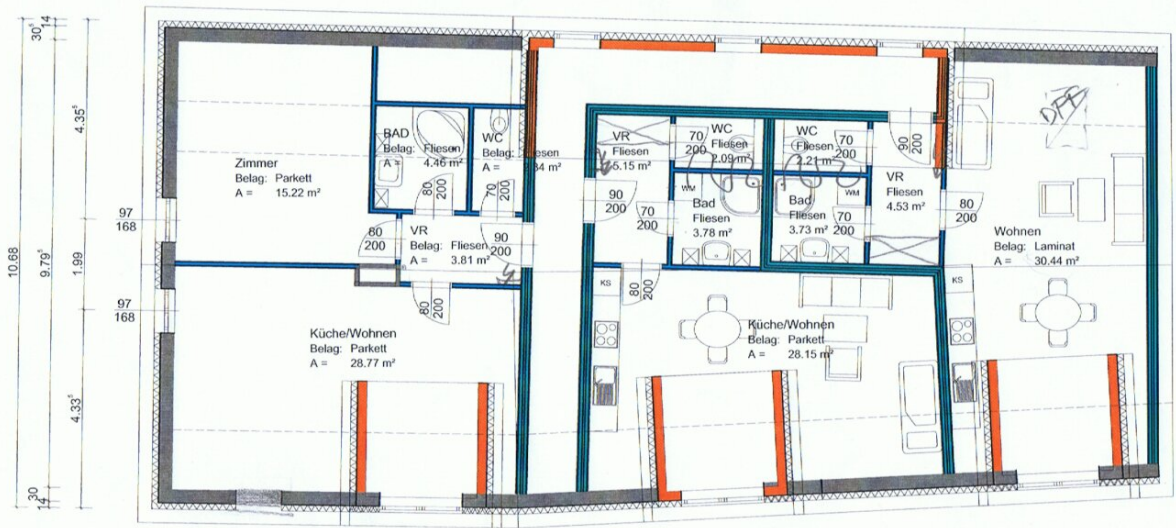
  

<b>EINREICHPLAN</b>		
GER. 1	199	GEPRÜFT AM
PLAN NR.	MO.19	27.04.2014
PLAN NR.	197	05.12
PLANSHALT	ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN WOHNHAUSANLAGE UM 6 WOHNHEITEN	
GRUNDST. NR.	149/1	EZ.:19 KATASTR. GEN.:19547 Pottenbrunn
BADWERBER u. GRUNDEIGENT.	Partionelj HOLIK Bismarckgasse 34 3140 Pottenbrunn	<i>[Signature]</i> UNTERSCHRIFT
PLANVERFASSER	<b>H&amp;B Projects GmbH</b> Hauptstraße 10 3100 Pottenbrunn 0664243300 office@hnbprojects.at	<i>[Signature]</i> UNTERSCHRIFT
PROJEKT- STEUERUNG		UNTERSCHRIFT
BEORDE		
PLANSHALT:	ANSICHTEN (1:100) LAGEPLAN (1:250)	



H&B PROJECTS GMBH

DG



BEREITWILLIG DAMMSTREIFEN GIBEN

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer lohnenden Investitionsmöglichkeit im Bereich Immobilien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In 3140 Pottenbrunn, einem Ort in Niederösterreich, steht ein Zinshaus/Renditeobjekt zum Verkauf. Mit einer Gesamtfläche von 793m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten und verspricht eine attraktive Rendite. Der Kaufpreis macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer lukrativen Investition.

Haus A ist aus dem Jahr 1954, wurde 2012 General saniert hier befinden sich neun Wohnungen siehe Zinsliste

Haus B wurde 2014 errichtet hier befinden sich sechs Wohnungen mit einer Fläche von 330 m<sup>2</sup>

Zu den Wohnungen gibt es 14 Stellplätze, nur eine Dachgeschosswohnung hat keinen Stellplatz.

Zu jeder Wohnung im Altgebäude gibt es ein Kellerabteil, bei den Neubauwohnungen gibt es auf dem Grundstück ein oberflächliches Abteil.

Das beeindruckende Zinshaus befindet sich in einer zentralen Lage von Pottenbrunn. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, so dass Sie und Ihre zukünftigen Mieter problemlos mit dem Bus in die umliegenden Städte gelangen können. Auch die Nähe zu einer Apotheke und einem Supermarkt macht diese Immobilie zu einem begehrten Wohnort für Familien, Berufstätige und Senioren.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 14 Stellplätze, die Ihren Mietern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Ein großer Pluspunkt, der für dieses Objekt spricht und die Attraktivität für potenzielle Mieter erhöht. Auch ein Balkon, der zum Entspannen und Genießen der Sonnenstrahlen einlädt, gehört zu dieser Immobilie.

Die insgesamt 793m<sup>2</sup> Fläche verteilen sich auf 15 Wohneinheiten, die Ihnen eine hohe Flexibilität bei der Vermietung ermöglichen. Sie können die Einheiten als klassische Wohnungen, als Büros oder auch als Coworking-Spaces nutzen. Die Räumlichkeiten sind hell und großzügig gestaltet und bieten Ihren Mietern ein angenehmes Wohn- und Arbeitsklima.

Ein weiterer Pluspunkt dieses Zinshauses ist die mögliche Wertsteigerung in der Zukunft. Durch die zentrale Lage und die gute Infrastruktur ist das Potenzial für eine Wertsteigerung gegeben. Eine Investition in diese Immobilie verspricht somit nicht nur eine sofortige Rendite, sondern auch eine langfristige Wertsteigerung.

Mietverträge sind alle auf 3 Jahre befristet und verlängern sich dann! **Keine** unbefristeten Mietverträge!

Nutzen Sie jetzt die Chance und investieren Sie in dieses attraktive Zinshaus in Pottenbrunn. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region und die hohe Lebensqualität machen diese Immobilie zu einer sicheren und rentablen Investition. Zögern Sie nicht länger und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap