

**Profitables Renditeobjekt in Pottenbrunn, NÖ - 793m²
Wohnfläche, 14 Stellplätze**



Objektnummer: 1313

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3140 Pottenbrunn
Wohnfläche:	793,00 m ²
Balkone:	1
Stellplätze:	14
Heizwärmebedarf:	45,29 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

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.

















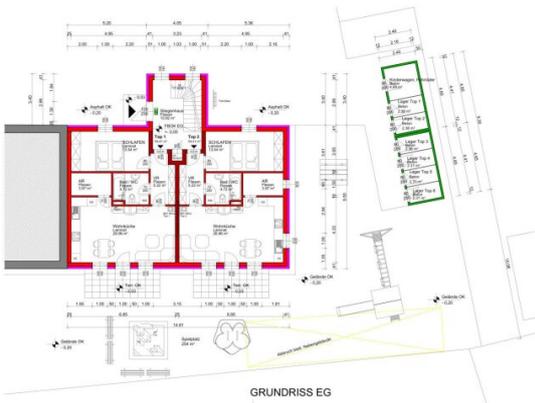
GRUNDRISS DG



GRUNDRISS OG



GRUNDRISS EG



	ert U-Wert	sch U-Wert	ert Ra	sch Ra	
A	1,50 cm Laminat / Fliesen 6,00 cm Estrich 2,00 cm Hohlkammerstuf F 4,00 cm Trennlage 0,50 cm Dampfsperre 20,0 cm Porenbeton 60,0 cm STB 7,50 cm Einbauelemente 20,0 cm Fußboden	0,48 W/m²K	0,19 W/m²K		
B	1,50 cm Laminat / Fliesen 6,00 cm Estrich 2,00 cm Hohlkammerstuf F 4,00 cm Trennlage 20,0 cm Stahlbetondecke	Neue Aufl.	0,19 W/m²K	0,22 dB	
C	5,00 cm Estrich 20,0 cm EPS 200 20,0 cm Stahlbetondecke	0,28 W/m²K	0,19 W/m²K	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/m²K	0,19 W/m²K	47,2 dB	0,22 dB
E	0,30 cm Dämmung 0,20 cm Schutzlage 10,0 cm EPS 40 20,0 cm Kalksinterziegel 1,50 cm Kalksinterziegel	0,38 W/m²K	0,17 W/m²K	47,2 dB	0,18 dB
F	1,50 cm Kalksinterziegel 25,0 cm Kalksinterziegel 1,50 cm Kalksinterziegel	Neue Aufl.	0,17 dB	0,22 dB	

LEGENDE	KORREKTUR				
<ul style="list-style-type: none"> Bestand Neubau Neuelemente Abbrüche Abbrüche (STB/STB/STB) Abbrüche 	<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: 189 GEPROFT AM: 27.04.2014
 PLAN NR.: 0514/1
 0514/1

FLÄCHENINHALT **ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN WOHNHANANLAGE UM 6 WOHNHEINHEITEN**
 GRUNDST. NR. 149/1 SE. 113 KATASTR. GEM. 19547 Fölltenbrunn

BÄUERLEIN O. GEMEINSCHAFT	BÄUERLEIN SOLLE Hauptfeldweg 16 3100 Fölltenbrunn	<i>[Signature]</i> UNTERSCHRIFT
PLANVERFASSER	H&R ProjektGmbH Hauptfeldweg 16 3100 Fölltenbrunn	<i>[Signature]</i> UNTERSCHRIFT
PROJEKT-LEITUNG		<i>[Signature]</i> UNTERSCHRIFT
BEHÖRDE		
FLÄCHENINHALT	GRUNDRISS EG, OG UND DG (1:100) GEBÄUDEQUERSCHNITT (1:100)	





ANSICHT OST



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



LAGEPLAN 1:250

LEGENDE	KORREKTUR								
<ul style="list-style-type: none"> Bestand Anbau Hof Terrasse Anbau/Veränderl. Sonstige 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>NR.</th> <th>DATUM</th> <th>GEPRÜFT</th> <th>AKT.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	NR.	DATUM	GEPRÜFT	AKT.				
NR.	DATUM	GEPRÜFT	AKT.						

EINREICHPLAN

GER. 1	199	GEPRÜFT AM:	27.04.2014
PLAN NR.:	MO.15	ST. 052	

PLANINHALT	ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN WOHNHAUSANLAGE UM 6 WOHNHEITEN
GRUNDST. NR. 149/1	EZ.:19 KATASTR. GEM.:19547 Pottenbrunn

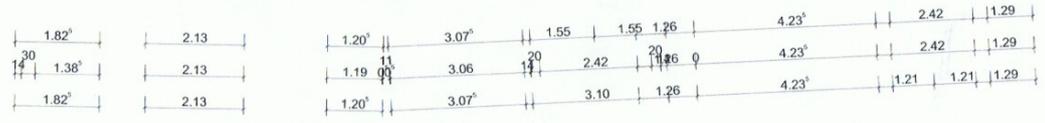
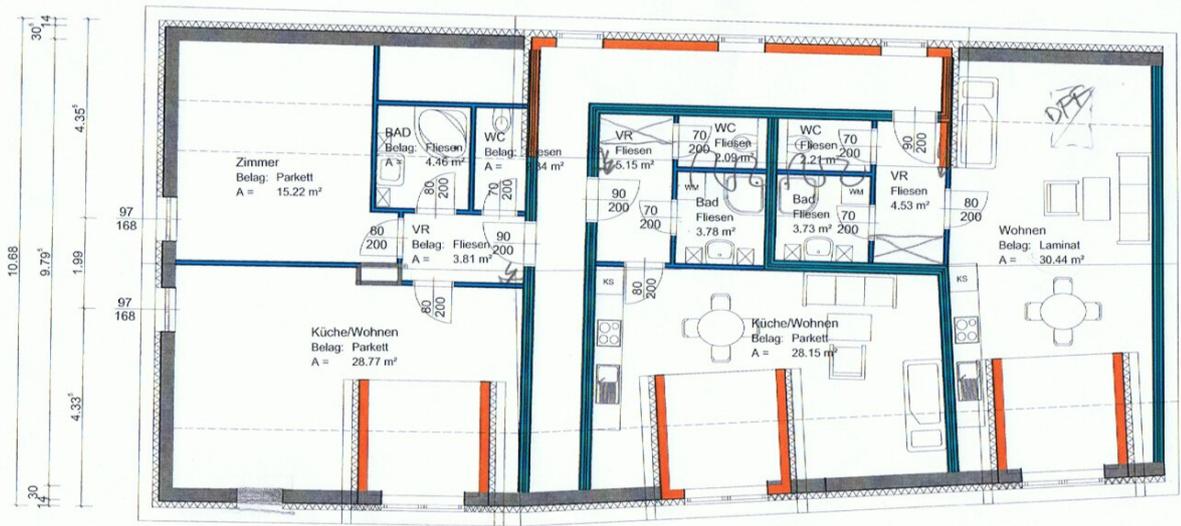
BAUWERBER u. GRUNDEIGENT.	Bartlomej HOLIK Bismarckgasse 34 3140 Pottenbrunn	 UNTERSCHRIFT
PLANVERFASSER	 H&B Projects GmbH <small>Handwerk & Baugewerbe</small>	 UNTERSCHRIFT
PROJEKT- STEUERUNG		 UNTERSCHRIFT
BEORDE		

PLANINHALT:	ANSICHTEN (1:100) LAGEPLAN (1:250)
-------------	---------------------------------------



H&B PROJECTS GMBH

DG



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 793m² 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 m²

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 793m² 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