

**GUT VERMIETETES RENDITEOBJEKT MIT  
AUSBAUPOTENZIAL!**



**GUT VERMIETET  
RENDITE MIT POTENZIAL**

**Objektnummer: 5829/960**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Gesamtfläche:</b>	584,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

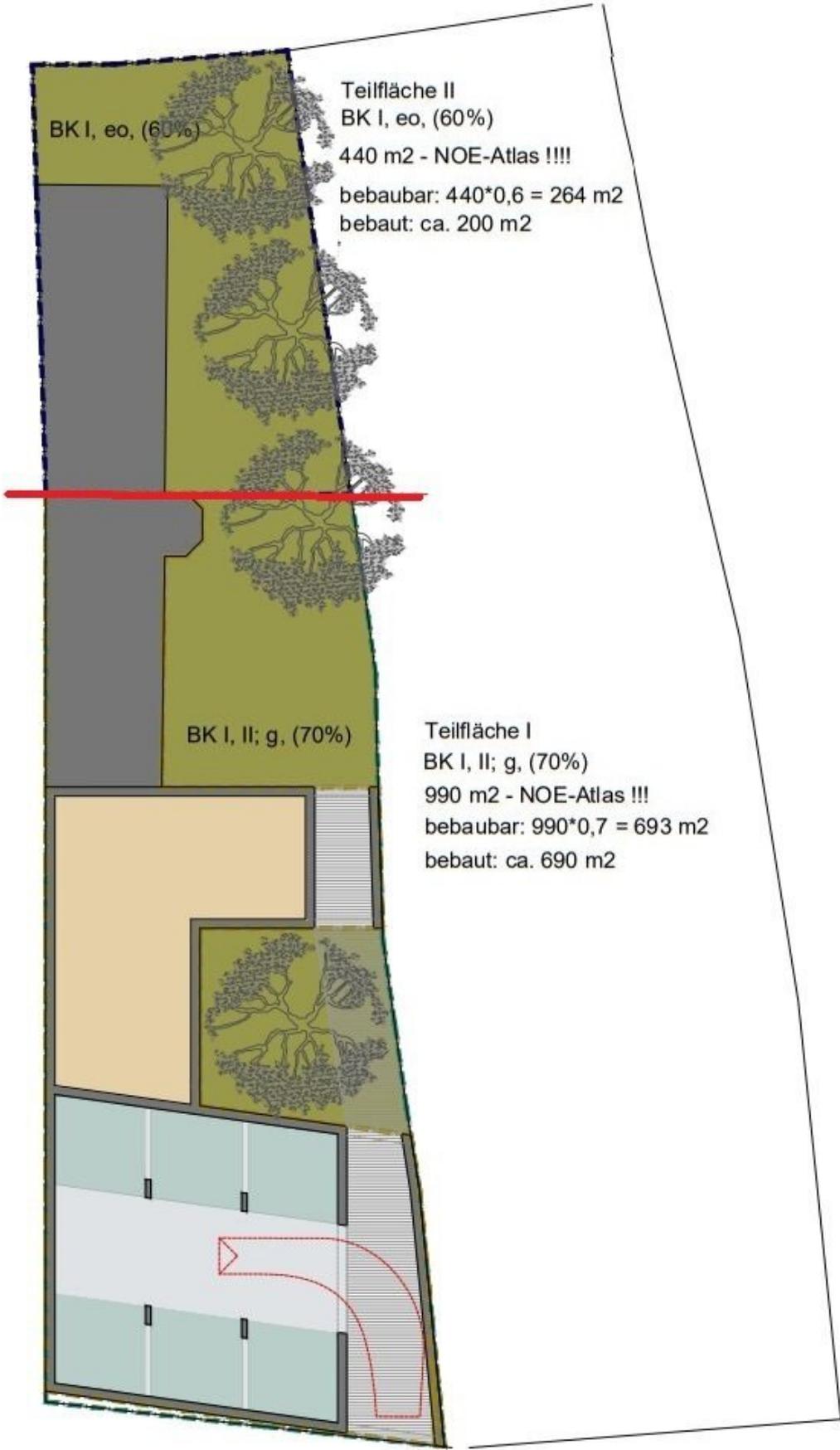
## Ihr Ansprechpartner

**Dejan Stanisavljevic**

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

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

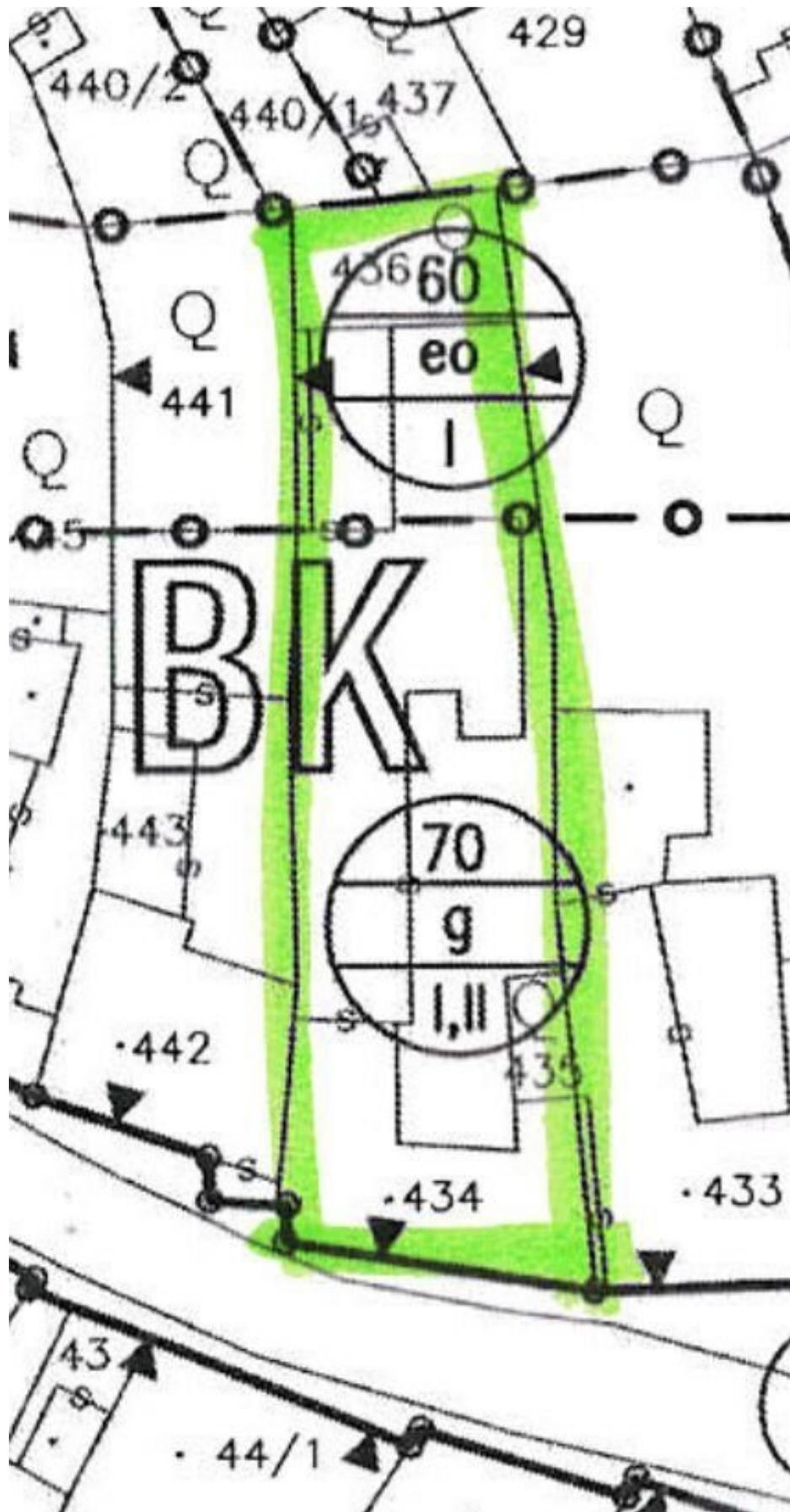


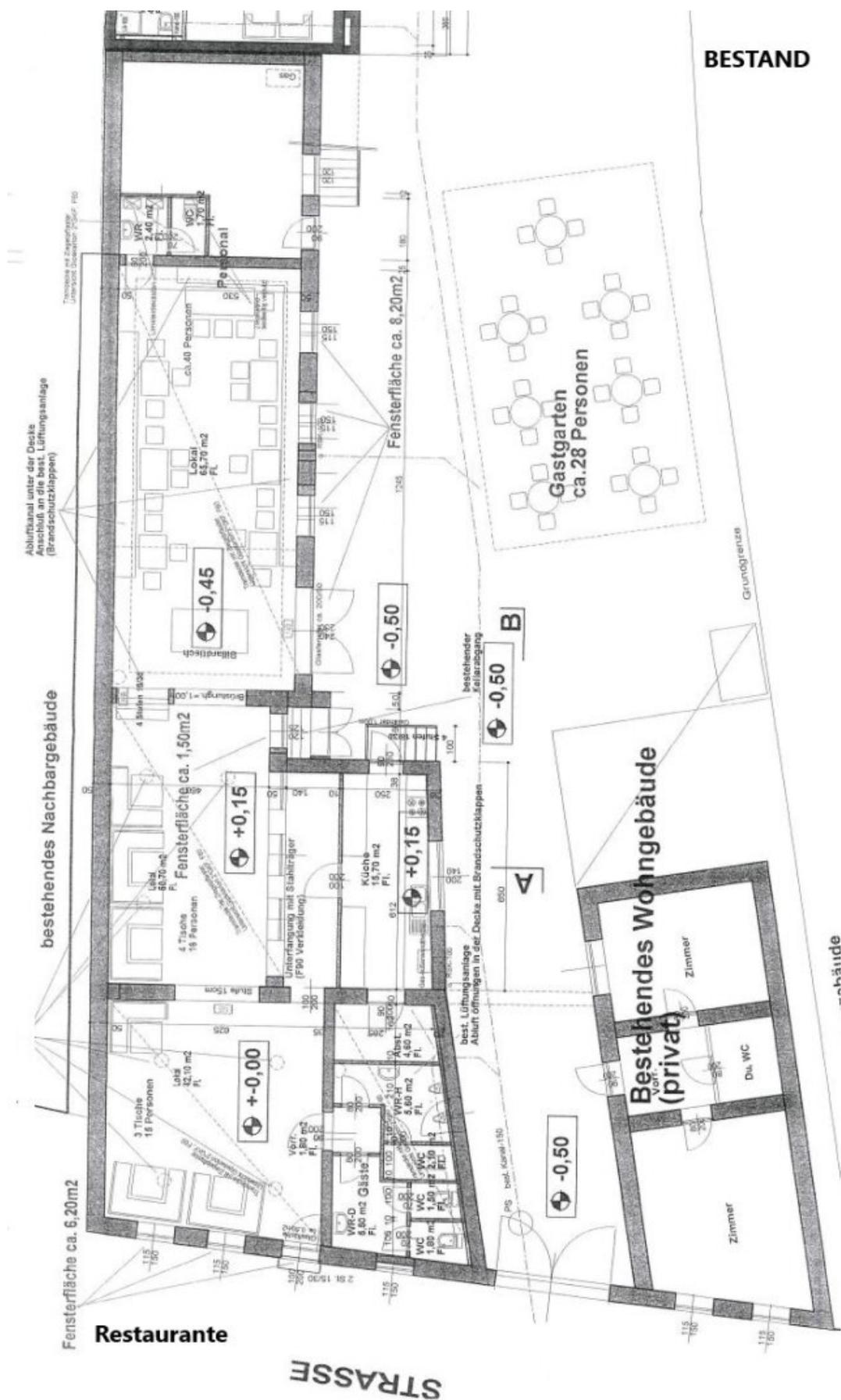
BK I, eo, (60%)

Teilfläche II  
BK I, eo, (60%)  
440 m<sup>2</sup> - NOE-Atlas !!!!  
bebaubar:  $440 \cdot 0,6 = 264$  m<sup>2</sup>  
bebaut: ca. 200 m<sup>2</sup>

BK I, II; g, (70%)

Teilfläche I  
BK I, II; g, (70%)  
990 m<sup>2</sup> - NOE-Atlas !!!  
bebaubar:  $990 \cdot 0,7 = 693$  m<sup>2</sup>  
bebaut: ca. 690 m<sup>2</sup>



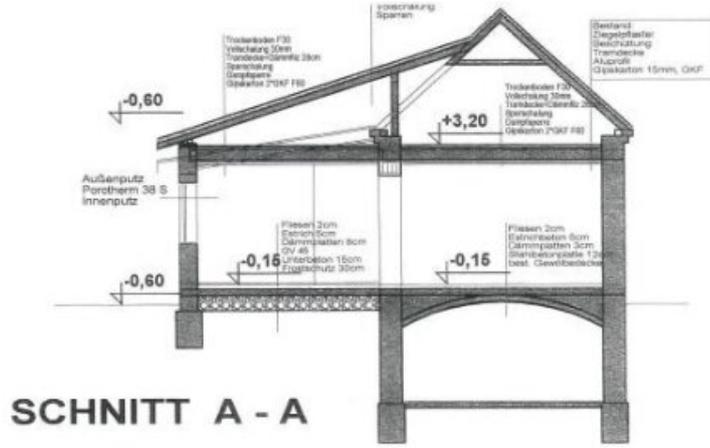


**BESTAND**

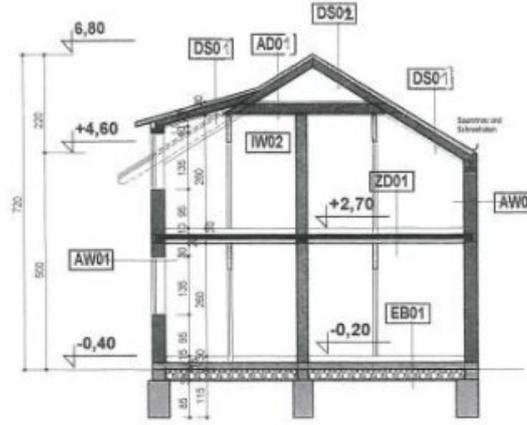
**STRASSE**







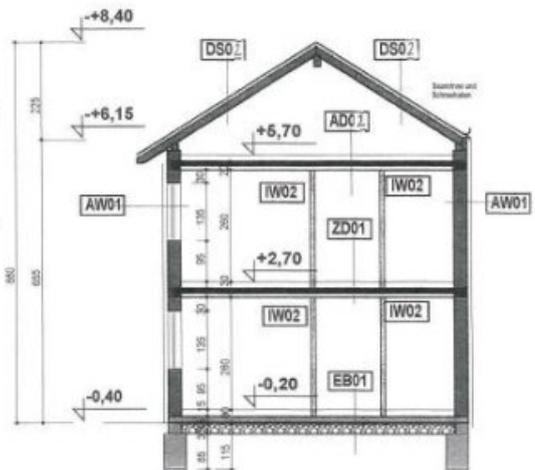
**SCHNITT A - A**



**SCHNITT C - C**

- DS0 1** Dachziegel  
Lattung  
Kontrelattung  
Schalungsbahn  
Vollschalung  
Sparren
- DS0 2** Dachziegel  
Lattung  
Kontrelattung  
Schalungsbahn  
Vollschalung  
Sparren mit Dämmung 16,00cm  
Lattung mit Dämmung 10,00cm  
Hygrodiode  
Gipskarton 1,50cm GKF
- AW0 1** Innenputz 1,50cm  
keram. Ziegel 30,00cm  
Vollwärmeschutz 10,00cm
- IW0 1** Innenputz 1,50cm  
keram. Ziegel 25,00cm  
Innenputz 1,50cm
- IW0 2** Innenputz 1,50cm  
keram. Ziegel 1000cm  
Innenputz 1,50cm
- AD0 1** Dämmfliz 20,00cm  
Folie  
Fertigteildecke 20,00cm  
Innenputz 1,50cm

- ZD0 1** Parkettboden 1,00cm  
Estrich 5,00cm  
TSDPL 4,00cm  
Fertigteildecke 20,00cm  
Innenputz 1,00cm
- ZD0 2** Fliesen 1,00cm  
Estrich 5,00cm  
TSDPL 4,00cm  
Fertigteildecke 20,00cm  
Innenputz 1,00cm
- EB0 1** Parkettboden 1,00cm  
Estrich 5,00cm  
Styrodur 8,00cm  
Isol. GV45  
Unterbetonplatte 15,00cm  
Rollerung 30,00cm  
Innenputz 1,00cm
- EB0 2** Fliesen 1,00cm  
Estrich 6,00cm  
Styrodur 8,00cm  
Isol. GV45  
Unterbetonplatte 15,00cm  
Rollerung 30,00cm  
Innenputz 1,00cm



**SCHNITT B - B**

- AD0 1** *Fliese (2x)*  
Vollschalung  
Zangendecke + Dämmfliz 20,00cm  
Lattung + Dämmfliz 6,00cm  
Hygrodiode  
Gipskarton 1,50cm GKF

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein interessantes Renditeobjekt mit Ausbaupotenzial. Die Immobilie besteht derzeit aus einem Restaurant mit Parkplätzen und Gastgarten im vorderen Bereich, straßenseitig und einem gut vermieteten Apartmenthaus mit 14 Einheiten im hinteren Bereich, hofseitig. Jede Einheit besteht aus einem Zimmer, Badezimmer mit WC und teilweise Vorraum. Die Beheizung erfolgt mit einer Zentralheizung.

### FLÄCHEN BESTAND:

- Restaurant - Leerstand: ca. 200m<sup>2</sup>
- Apartments – vermietet: ca. 284m<sup>2</sup> (EG+OG)
- Gebäudenebenenflächen: ca. 100m<sup>2</sup>

Monatlichen Einnahmen der Apartments derzeit: ca. Euro 5.200,00 bis Euro 5.500,00.

Die laufenden monatlichen Gesamtbetriebskosten betragen ca. Euro 1.820,00 und beinhalten Grundbesitzabgabe, Müllabfuhr, Wasser, Strom, Gas, etc.

**ASBAUPOTENZIAL!** Auf Grund der aktuell nicht ganz ausgenutzten Bebaubarkeit wäre auch ein Abbruch/Neubau oder Umbau interessant, um ausschließlich Apartments zu errichten und zu vermieten.

### BEBAUBARKEIT:

#### Teilfläche I, straßenseitig

- BK I, II; g, (70%)
- 990 m<sup>2</sup> - NOE-Atlas

- bebaubar:  $990 \cdot 0,7 = 693 \text{ m}^2$
- bebaut: ca.  $670 \text{ m}^2$

### **Teilfläche II, hofseitig**

- BK I, eo, (60%)
- $440 \text{ m}^2$  - NOE-Atlas
- bebaubar:  $440 \cdot 0,6 = 264 \text{ m}^2$
- bebaut: ca.  $200 \text{ m}^2$

**GESAMT BEBAUBAR inkl. Restaurant:  $957 \text{ m}^2$**

**Gesamt bebaut inkl. Restaurant:  $870 \text{ m}^2$**

Die Abgeber wurden auf die gesetzliche Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises hingewiesen.

**Kaufpreis: Euro  $690.000,00$**

Maklergebühr 3% vom Kaufpreis + 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen **Dejan Stanisavljevic** unter **+43 650 311 00 02** jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap