

Exklusives Zinshaus in idyllischer Lage - Vollvermietet



Liegenschaft - Luftaufnahme

Objektnummer: 7314/392

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Weinitzen
Baujahr:	1994
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	217,00 m ²
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 114,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	479.500,00 €
Betriebskosten:	777,70 €
Heizkosten:	248,23 €
USt.:	127,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller

GS Great Sales Immobilienvermittlung GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9
8054 Seiersberg













GREAT SALES
IMMOBILIEN



GREAT SALES
IMMOBILIEN



GREAT SALES
IMMOBILIEN

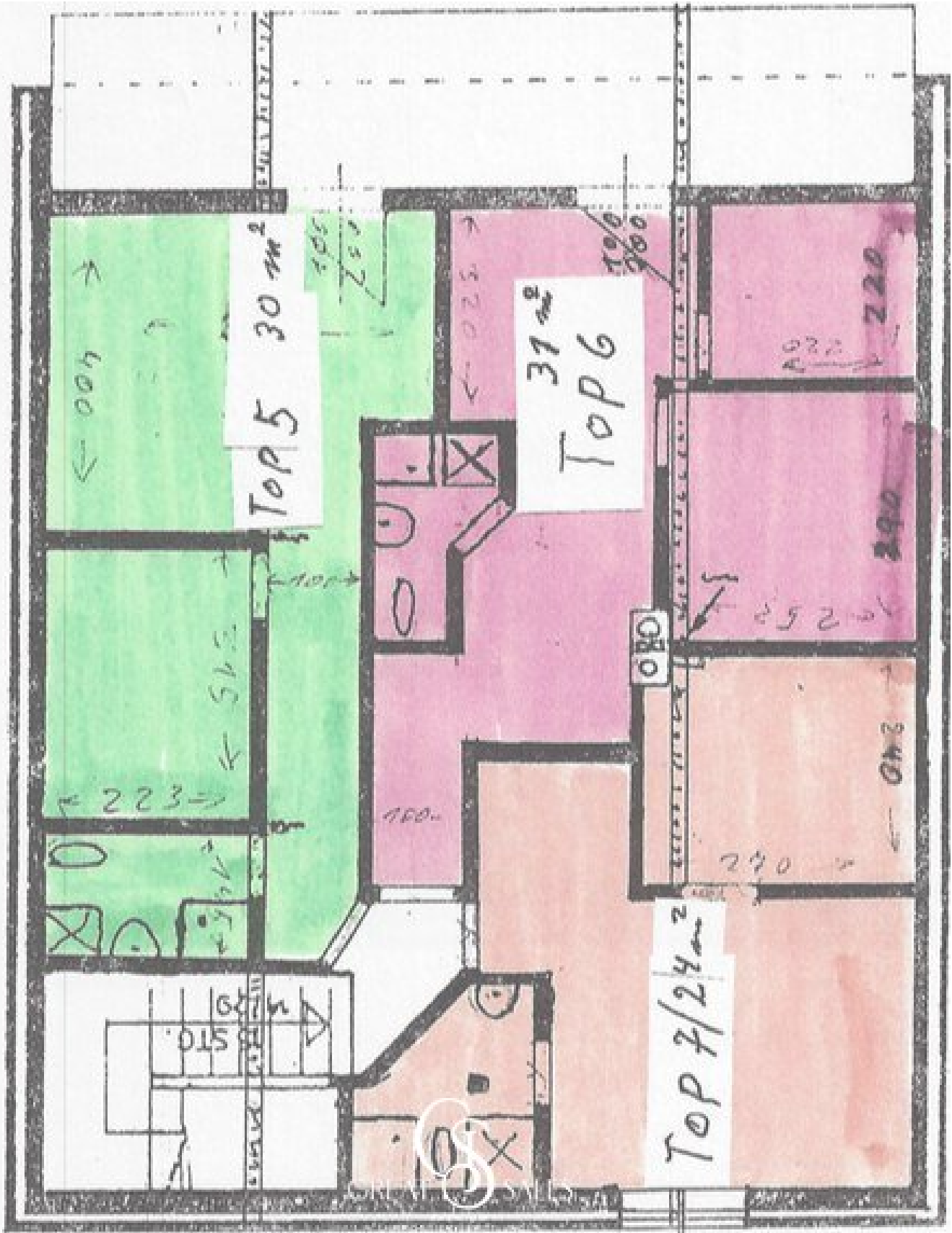












TOP 5 30 m²

TOP 6 31 m²

TOP 7/24 m²

← 004 →

← 223 →

← 515 →

← 025 →

160

← 252 →

290

220

290

023

020

STO.

024

105
250

100
200

027

028

029

030

031

032

033

034

035

036

037

038

039

040

041

042

043

044

045

046

047

048

049

050

051

052

053

054

055

056

057

058

059

060

061

062

063

064

065

066

067

068

069

070

071

072

073

074

075

076

077

078

079

080

081

082

083

084

085

086

087

088

089

090

091

092

093

094

095

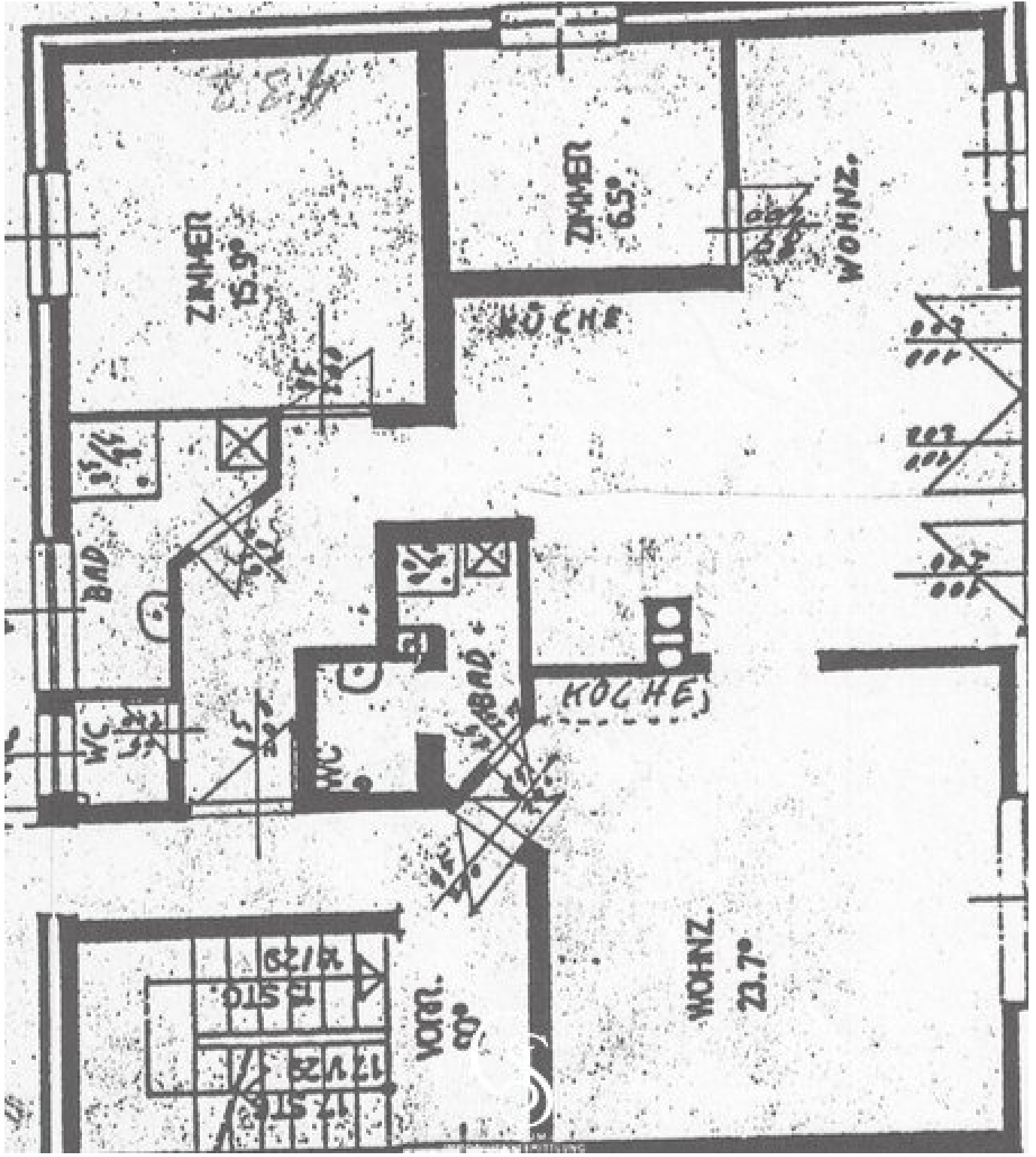
096

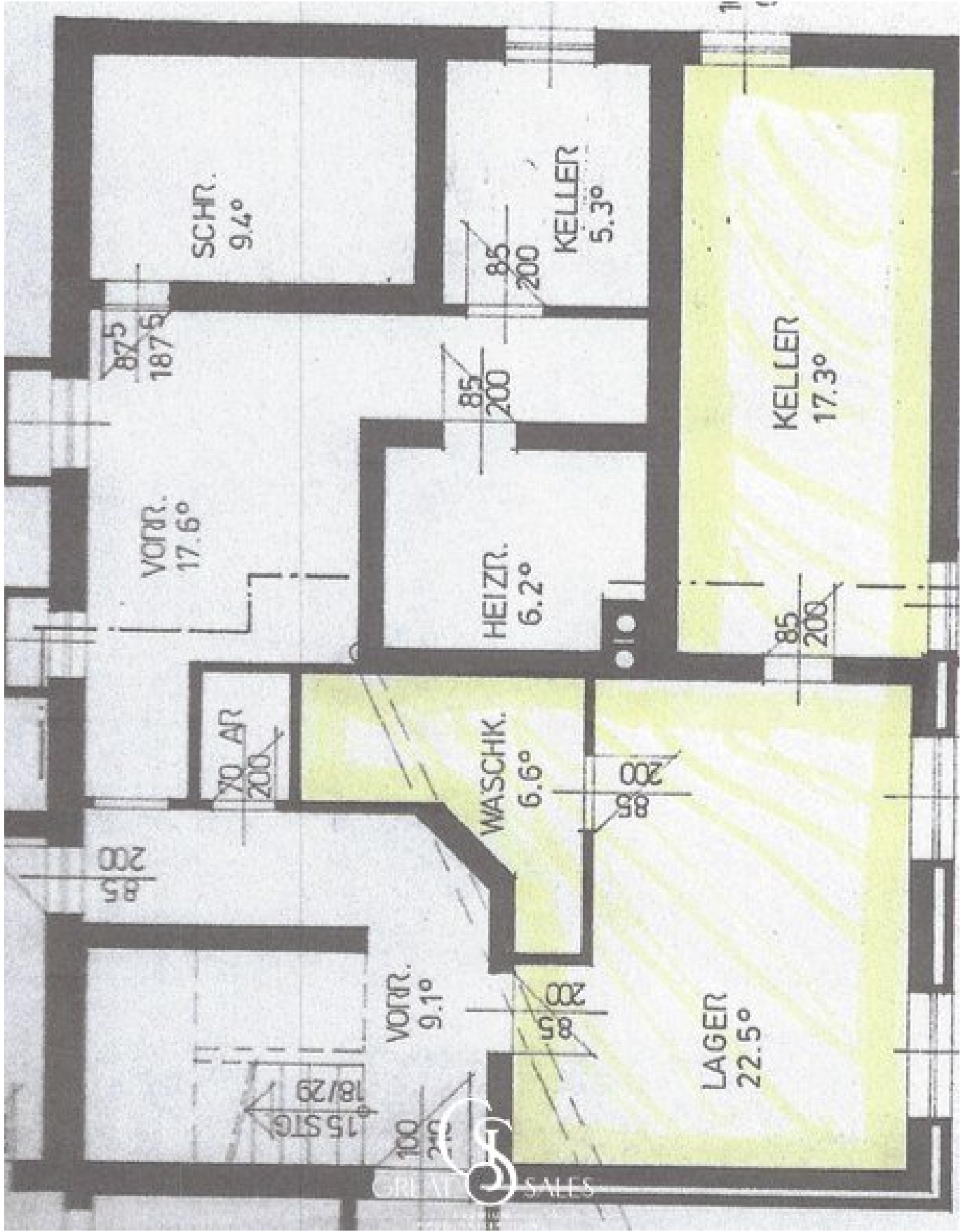
097

098

099

100





Objektbeschreibung

Dieses attraktive Zinshaus in der Gemeinde Weinitzen, Ortsteil Niederschöckl, bietet Ihnen eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Mit seiner perfekten Kombination aus Rendite und Potenzial ist dieses Objekt eine Rarität auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Das Zinshaus verfügt über 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Geschosse, die allesamt den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden. Drei der Wohnungen punkten zusätzlich mit einem eigenen Garten, was den Wohnwert erheblich steigert.

Eckdaten:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 217 m²
- **Grundstücksfläche:** 989 m² - Widmung WA 0,2-0,4
- **Wohneinheiten:** 6
- **Garage:** Doppelgarage
- **Ca. 10 KFZ-Stellplätze im Freien**
- **3 Wohnungen mit Gartenterrassen**
- **Vermietungsstatus:** Vollvermietet (alle Mietverträge befristet)
- **Letzte Grundsanierung:** 2020

Wohneinheiten:

Top1 mit 46,4m², befindet sich im Kellergeschoss. Diese Wohnung wurde top saniert und ist außerdem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Direkter Zugang zu privater, uneinsehbarer Gartenterrasse.

Top 2 mit 50,60m², befindet sich Erdgeschoss und verfügt über den größten Anteil der privaten Gartenterrasse.

Top 3 mit 35m² befindet sich ebenso im Erdgeschoss und wurde von der Top 2 geteilt. Diese Einheit verfügt ebenso über eine private, eingezäunte Gartenterrasse.

Top 4 mit 30m² befindet sich im DG

Top 5 mit 31m² befindet sich im DG mit Balkon

Top 6 mit 24m² befindet sich im DG mit Balkon

Eine geräumige Doppelgarage bietet einen sicheren Stellplatz für Fahrzeuge und erhöht den Komfort für Mieter - diese ist aktuell separat an einem Nicht-Bewohner vermietet.

Ebenso stehen ca. 10 Parkplätze vor dem Wohnhaus den Mietern zu Verfügung sowie jeweils ein Kellerabteil

Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet, was einen sofortigen und stabilen Cashflow garantiert. Die Befristung der Mietverträge bietet zusätzliche Flexibilität für zukünftige Anpassungen.

Die im Jahr 2020 durchgeführte Generalsanierung unterstreicht den Wert dieser Immobilie als zukunftssichere Kapitalanlage und bietet Ihnen die Sicherheit, ein Objekt in Top-Zustand zu erwerben. Ein Hauptaugenmerk der Sanierung lag auf der Modernisierung aller sechs Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben ist:

- **Bäder:** Sämtliche Badezimmer wurden komplett erneuert. Die neuen Bäder bieten nicht nur optisch einen Mehrwert, sondern auch in Bezug auf Komfort und Energieeffizienz
- **Küchen:** Alle Küchen im Wohnhaus wurden mit neuen, hochwertigen Einbauküchen ausgestattet, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend sind.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne übermittle ich Ihnen auf Anfrage auch sämtliche Mietverträge und sonstige Unterlagen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

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 <1.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <4.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap