

## **Mehrparteienhaus in Wieselburg - Perfekt für Wohnen und Investieren!**



Außenansicht von Augasse

**Objektnummer: 178102427**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Wohnfläche:</b>	426,40 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

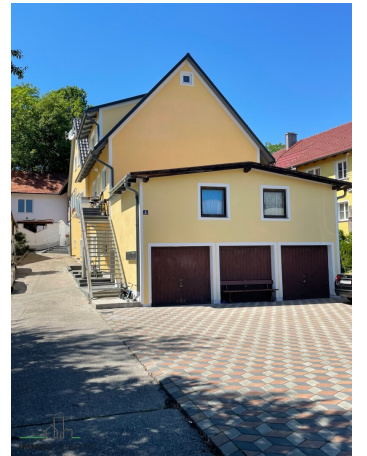


### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

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





  
**IMMOSTVIERTEL**  
BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG







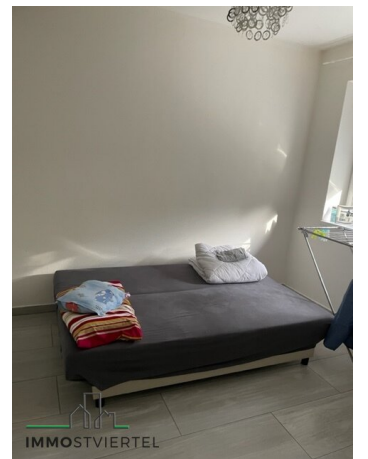


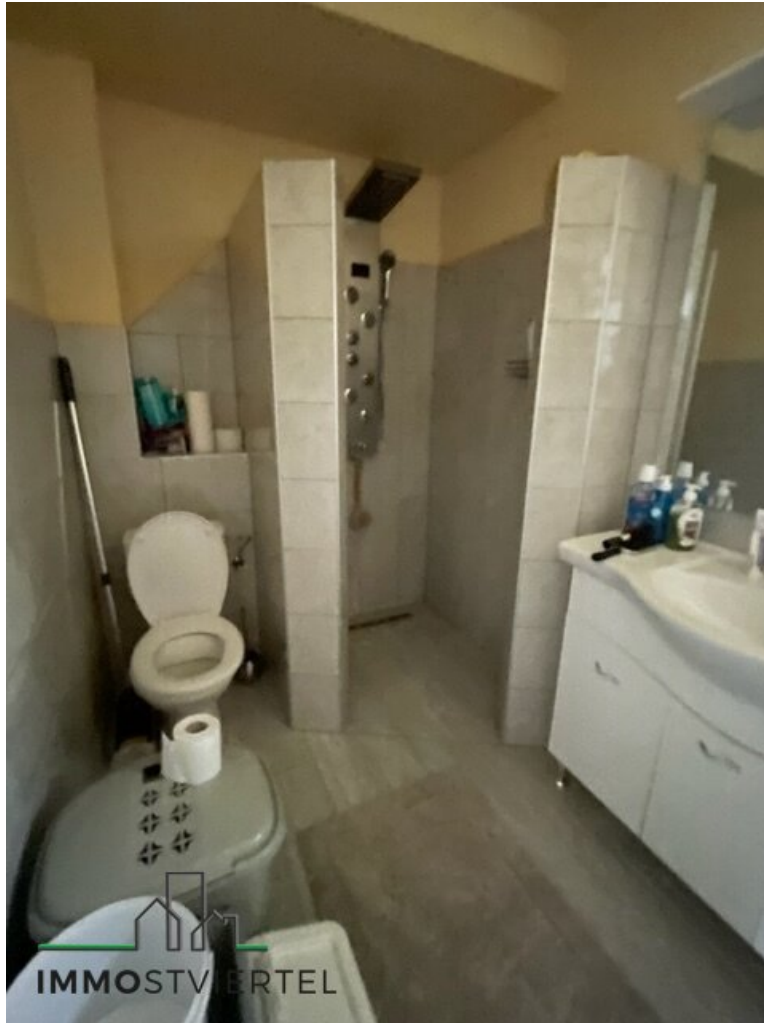




















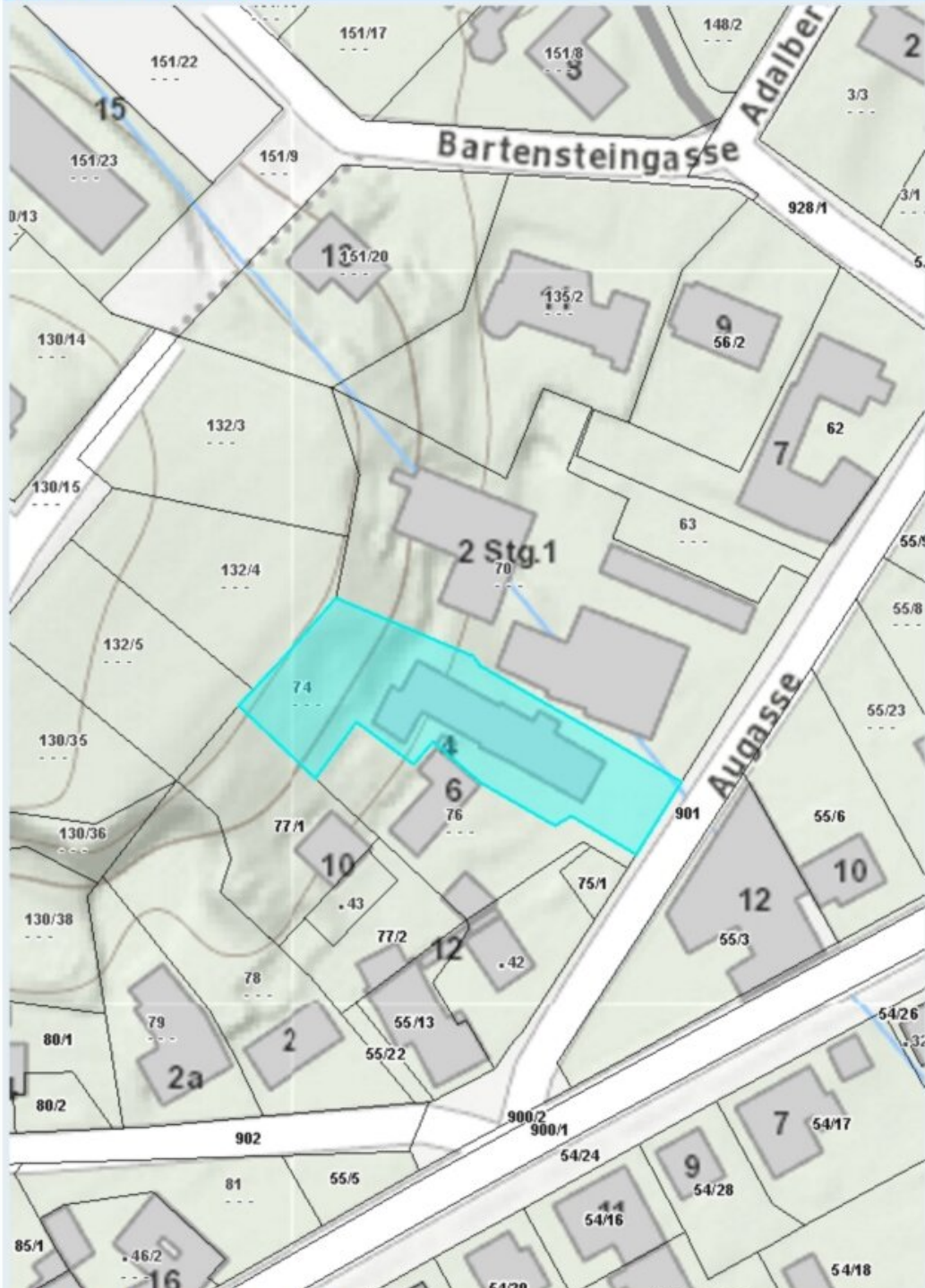


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

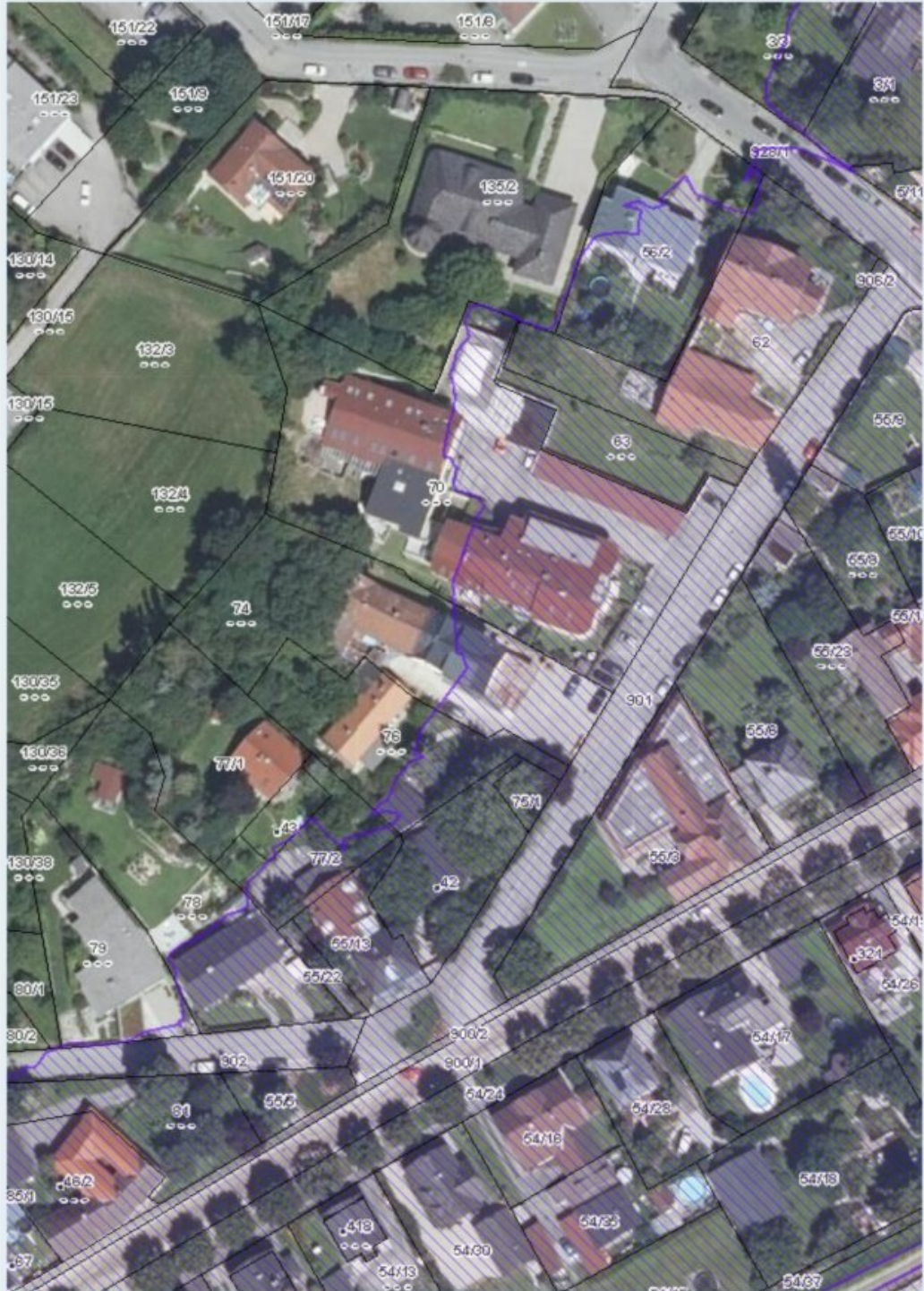
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2022



**N** Niederösterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Vermessungszweck:

Druckdatum: 23.05.2022

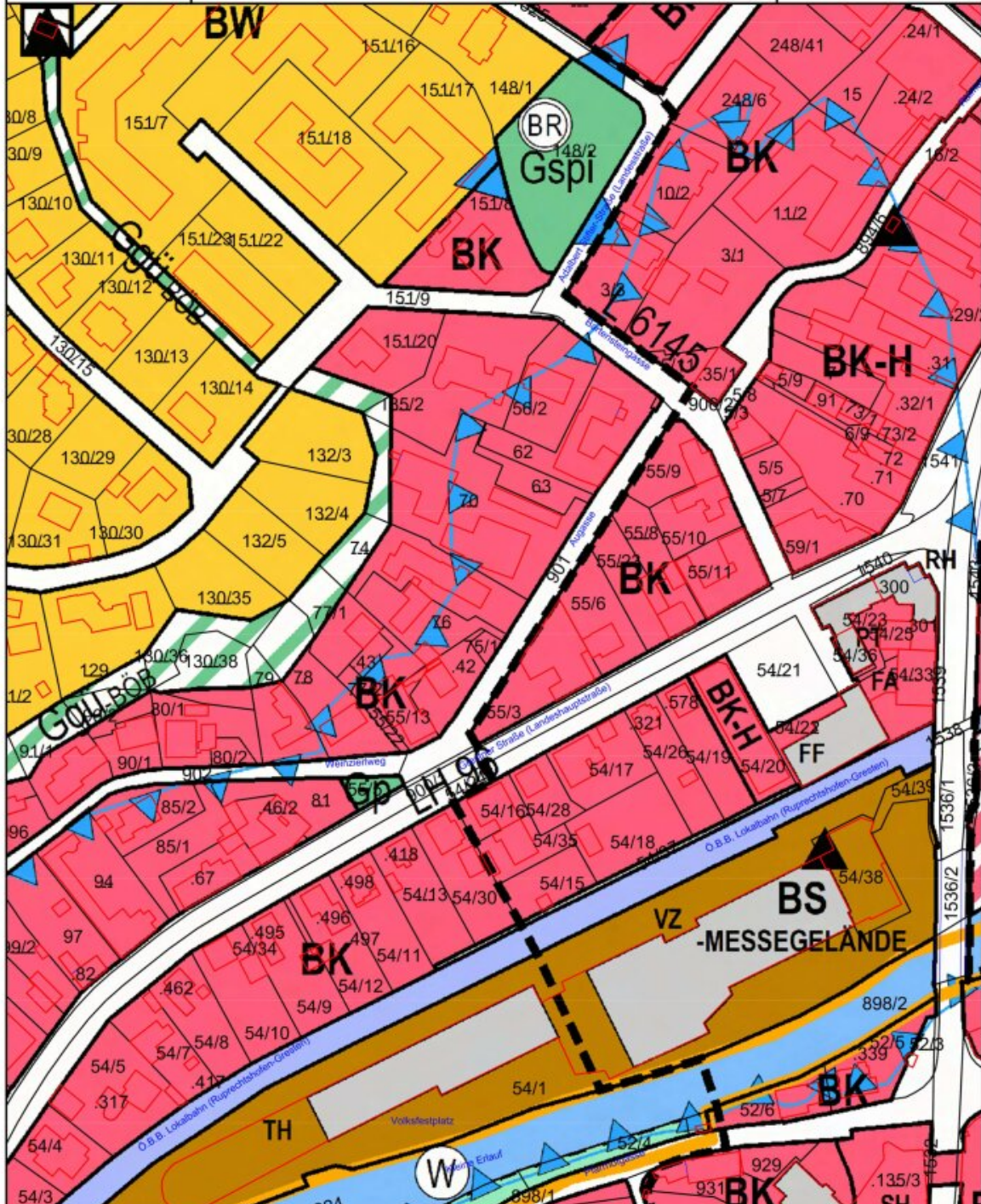
**IMMOSTVIERTEL**





Stadtgemeinde Wieselburg  
Hauptplatz 26, 3250 Wieselburg  
Tel: 07416/52319  
Fax: 07416/52319-38  
E-Mail: office@wieselburg.at

Datum: 17.05.2022  
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 2.000



©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2021. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



IMMOSTVIERTEL



HW = 333088.7, RW = -89120.1

© BEV, OIB, BAW, OIB Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31466)

 IMMOSTVIERTEL

Erstellt am 2024-11-06

## Objektbeschreibung

- \* Ertragshaus in zentraler Lage in Wieselburg
- \* Grundfläche: 1559 m<sup>2</sup> ( Geh und Fahrrecht für Gst. 76 )
- \* Widmung: Bauland Kerngebiet - Grüngürtel
- \* 6 Wohneinheiten ev. weitere Ausbauten möglich
- \* gesamte Wohnfläche derzeit ca. 426 m<sup>2</sup>
- \* 3 Garagen und Stellplätze
- \* ursprünglicher Altbau - ehem. Tischlerei
- \* Aufstockung des Wohngebäudes 1955
- \* Garagen Zubau 1964
- \* Neu-Umbau 2018 zu 5 Wohneinheiten welche derzeit alle vermietet sind
- \* dieser Teil entspricht einem Neubau und wurde 2018 errichtet und 2020 fertiggestellt
- \* Im Angebauten Altbau befindet sich die sanierte große Eigentümerwohnung mit ca. 133 m<sup>2</sup> plus Terrasse,...
- \* Wohnungsgrößen: Top 1 ca. 59 m<sup>2</sup>, Top 2 ca. 44 m<sup>2</sup>, Top 3 ca. 44 m<sup>2</sup>, Top 4 ca. 58 m<sup>2</sup>, Top 5 ca. 87 m<sup>2</sup>, Eigentümerwohnung im Altbau ca. 133 m<sup>2</sup>
- \* Beheizt wird jede Einheit mit eigener Gastherme - Energie wird nach Verbrauch direkt mit dem Anbieter verrechnet
- \* Alle Mieteinheiten verfügen über eine schöne Einbauküche inkl. Geräte!
- \* Jede Wohnung verfügt über eigene Gastherme, Kosten tragen die Mieter direkt vom Energieanbieter, ebenso Strom
- \* Fenster: Kunststoff 3 fach verglast mit Außenrollos größtenteils 2018 getauscht
- \* Bäder ca. 2018 erneuert
- \* Bauweise: Ziegel-Massiv

\* Wärmedämmung bei Neubau 10 cm VWS

\* Parkplätze vorhanden

\* Jahresnettomiete inkl. fiktiver Miete für Eigentümerwohnung und 3 Gargenmieten fiktiv ~ € 43.483.-

\* Nettorendite ca. 5,80%

\* Betriebskosten der Liegenschaft ca. € 5.600.- pro Jahr ( Müll, Kanal, Wasser, Grundsteuer, Geb. Versicherung, Rauchfangkehrer,..)

\* Zinsliste sowie Besichtigungen gerne auf Anfrage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**



Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap