

## Modernisiertes Zinshaus im Wohnungseigentum



Frontansicht vom Gebäude

**Objektnummer: 7536/71**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	900,41 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	36,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	1.749.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.942,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.299,98 €
<b>USt.:</b>	230,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nettorendite 2,96% (Vorsteuer) ohne den Eigentümerwohnungen BK-Anteilsmäßige Verrechnung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**



ENGL realitäten

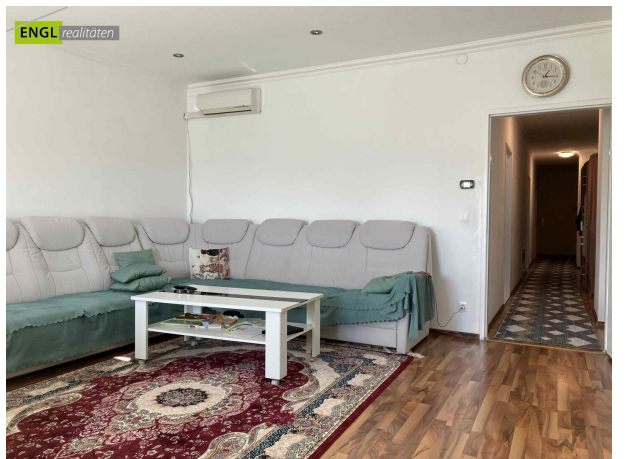


ENGL realitäten



ENGL realitäten

ENGL realitäten



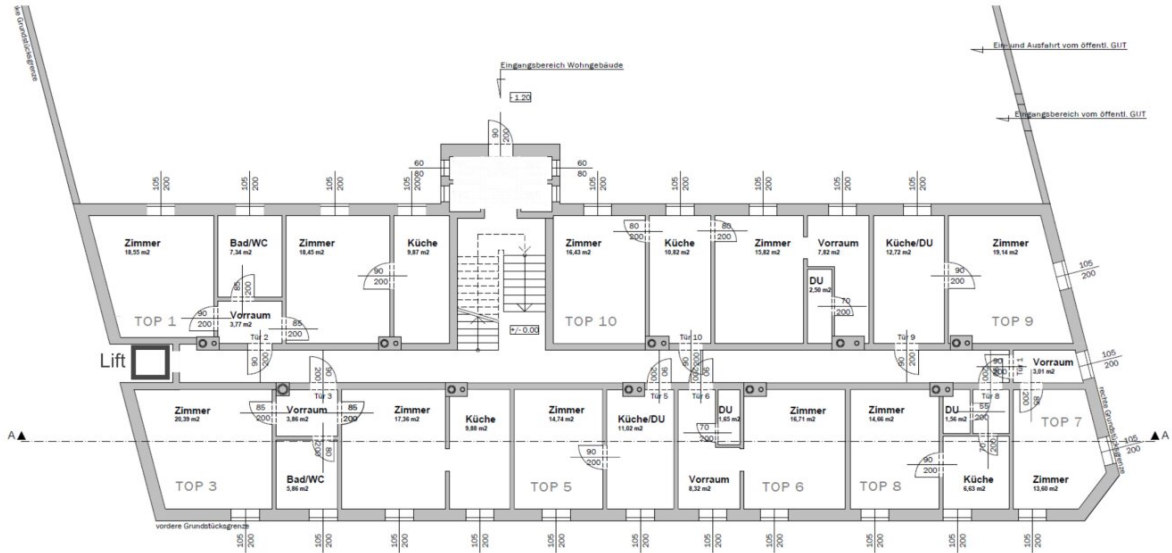


ENGL realitäten

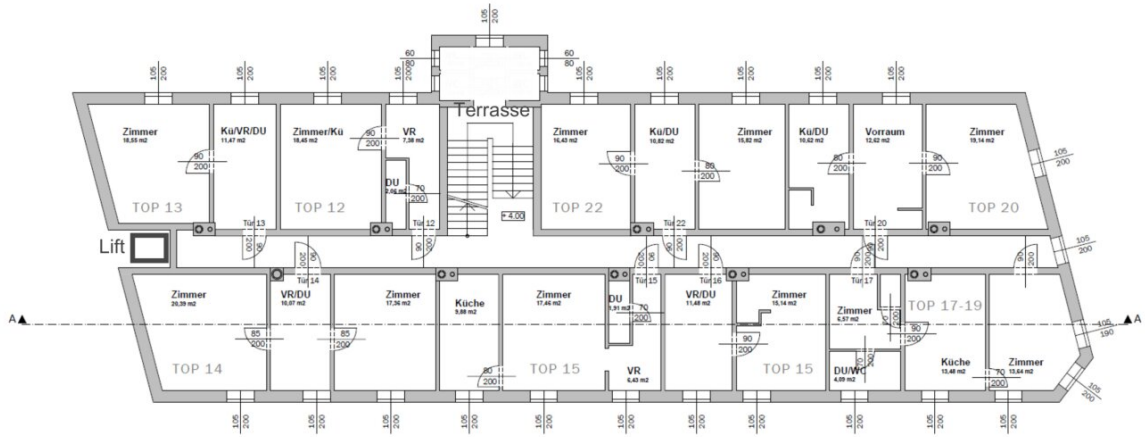


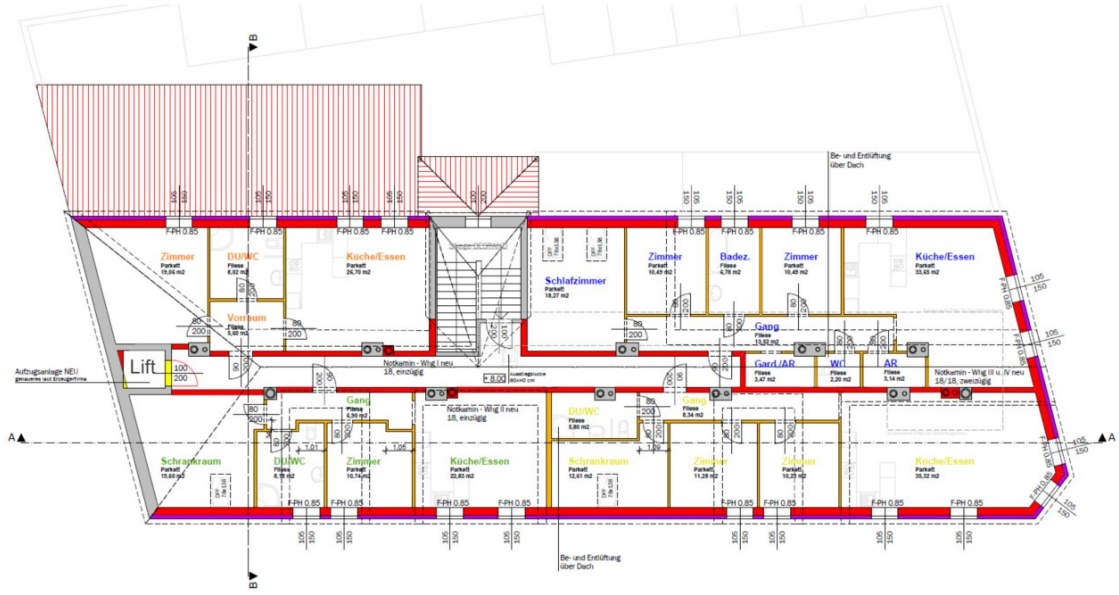
**ENGL** realitäten











### 3.4. Flächenaufstellung

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m <sup>2</sup>	
			Objekt	Zubehör
<b>EG / HP</b>	<b>1</b>	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum	3,77	
		Zimmer	18,55	
		Zimmer	18,45	
		Küche	9,87	
		Bad/WC	7,34	
<b>EG / HP</b>	<b>1</b>	<b>Wohnung</b>	<b>57,98</b>	
<b>EG / HP</b>	<b>3</b>	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum	3,86	
		Zimmer	20,39	
		Bad/WC	5,86	
		Zimmer	17,36	
		Küche	9,88	
<b>EG / HP</b>	<b>3</b>	<b>Wohnung</b>	<b>57,35</b>	
<b>EG / HP</b>	<b>5</b>	<b>Wohnung</b>		
		Küche / DU (im Vorraum)	11,02	
		Zimmer	14,74	
<b>EG / HP</b>	<b>5</b>	<b>Wohnung</b>	<b>25,76</b>	
<b>EG / HP</b>	<b>6 + 8</b>	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum (Tür 6)	8,32	
		Dusche	1,85	
		Zimmer	16,71	
		Zimmer	14,66	
		Küche	6,63	
		Dusche 2	1,56	
		Vorraum (Tür 8)	2,24	
<b>EG / HP</b>	<b>6 + 8</b>	<b>Wohnung</b>	<b>51,77</b>	
<b>EG / HP</b>	<b>7</b>	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum / DU	3,01	
		Zimmer	13,60	
<b>EG / HP</b>	<b>7</b>	<b>Wohnung</b>	<b>16,61</b>	
<b>EG / HP</b>	<b>9</b>	<b>Wohnung</b>		
		Küche / DU (im Vorraum)	12,72	
		Zimmer	19,14	
<b>EG / HP</b>	<b>9</b>	<b>Wohnung</b>	<b>31,86</b>	
<b>EG / HP</b>	<b>10</b>	<b>Wohnung</b>		
		Küche	10,82	
		Zimmer	16,43	
		Zimmer	15,82	
		Vorraum	7,82	
		Dusche	2,50	
<b>EG / HP</b>	<b>10</b>	<b>Wohnung</b>	<b>53,39</b>	

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m <sup>2</sup>	
			Objekt	Zubehör
OG	12	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum	7,38	
		Dusche	2,06	
		Zimmer / Küche	18,45	
OG	12	<b>Wohnung</b>	<b>27,89</b>	
OG	13	<b>Wohnung</b>		
		Küche / DU (im Vorraum)	11,47	
		Zimmer	18,55	
OG	13	<b>Wohnung</b>	<b>30,02</b>	
OG	14	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum / DU	10,07	
		Zimmer	20,39	
		Zimmer	17,36	
OG	14	<b>Wohnung</b>	<b>47,82</b>	
OG	16	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum	6,43	
		Dusche	1,91	
		Zimmer	17,46	
		Küche	9,88	
OG	16	<b>Wohnung</b>	<b>35,68</b>	
OG	17 – 19	<b>Wohnung</b>		
		Zimmer (Vorraum Tür 17)	7,78	
		DU / WC	4,09	
		Zimmer	15,14	
		Zimmer	11,48	
		Küche	13,48	
		Zimmer (Tür 19)	13,64	
OG	17 – 19	<b>Wohnung</b>	<b>65,61</b>	
OG	20	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum	12,62	
		Zimmer	19,14	
		Küche	10,62	
OG	20	<b>Wohnung</b>	<b>42,38</b>	
OG	22	<b>Wohnung</b>		
		Küche / DU (im Vorraum)	10,82	
		Zimmer	16,43	
		Zimmer	15,82	
OG	22	<b>Wohnung</b>	<b>43,07</b>	

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m <sup>2</sup>	
			Objekt	Zubehör
DG	23	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum	5,60	
		DU / WC	8,02	
		Zimmer	19,06	
		Wohnküche	26,70	
DG	23	<b>Wohnung</b>	<b>59,38</b>	
DG	24	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum / Gang	6,90	
		Schrankraum	19,60	
		DU / WC	8,18	
		Zimmer	10,74	
		Wohnküche	22,83	
DG	24	<b>Wohnung</b>	<b>68,25</b>	
DG	25	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum / Gang	8,34	
		DU / WC	5,80	
		Schrankraum	12,61	
		Zimmer	11,28	
		Zimmer	10,23	
		Wohnküche	35,32	
		Kellerraum (8,70 x 4,20m)		36,54
DG	25	<b>Wohnung</b>	<b>83,58</b>	
DG	26	<b>Wohnung</b>		
		Vorraum / Gang	13,52	
		Schlafzimmer	18,27	
		Zimmer	10,49	
		Bad	6,78	
		Zimmer	10,49	
		Wohnküche	33,65	
		Abstellraum	3,14	
		WC	2,20	
		Garderobe / AR	3,47	
DG	26	<b>Wohnung</b>	<b>102,01</b>	

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit im Immobilienbereich, dieses Anlageobjekt ist eine ideale Basis für langfristige Einnahmen und einer soliden Rendite.

Zur Zeit sind von den ca. 900m<sup>2</sup> Wohnflächen ca. 638m<sup>2</sup> vermietet, eine weitere Wohnfläche von ca. 262m<sup>2</sup> stehen dem neuen Besitzer zur neuen Vermietung zur Verfügung. Wenn die derzeitige Eigentümerwohnungen und der Leerstand vermietet wird, erhöht das die jetzige berechnete IST Rendite um mindestens 1/3 und würde somit eine SOLL Rendite von über 4,5% (Vorsteuer) einbringen. Eine Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 50.000,- im Kaufpreis enthalten.

Das Dachgeschoss wurde 2010 neu aufgesetzt und modernisiert, es verfügt über eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die sowohl Mieter als auch Eigentümer begeistern werden

Besonders hervorzuheben ist die neu installierte Photovoltaik Anlage (2x26 KWh) am Dach und der behindertengerechte Personenaufzug, der Ihnen oder Ihren zukünftigen Mietern ein barrierefreies Wohnen ermöglicht.

Nutzen Sie jetzt die Chance und investieren Sie in dieses attraktive Zinsobjekt, sollten sie weitere Unterlagen benötigen, freuen wir uns über ihre Kontaktaufnahme.

Bei Finanzierungsbedarf stehen ihnen unsere kompetenten Partner im Finanzbereich gerne für ein Finanzierungsgespräch zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <9.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap