# Zinshaus in Bezirksstadt Nähe Klinikum

Aussenfoto

**Objektnummer: 8164/2238**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3830 Waidhofen an der Thaya |
| **Baujahr:** | 1942 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 844,00 m² |
| **Stellplätze:** | 8 |
| **Garten:** | 1.857,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 249,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,98 |
| **Kaufpreis:** | 590.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

21.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gertraud Meierzedt**

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 5574070
H +43 676 5574070

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWT

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

KUTTENBERGER
Immobilien

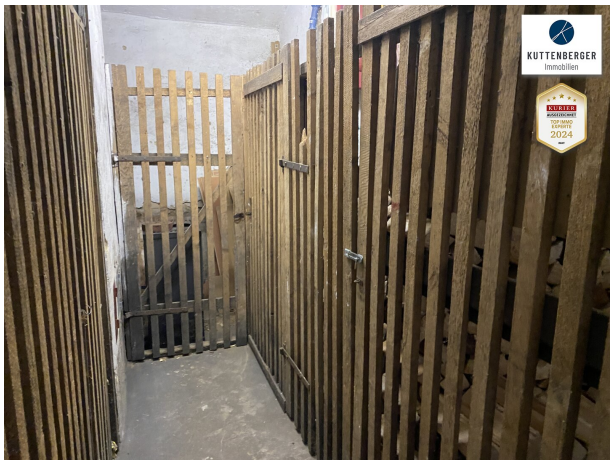
KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

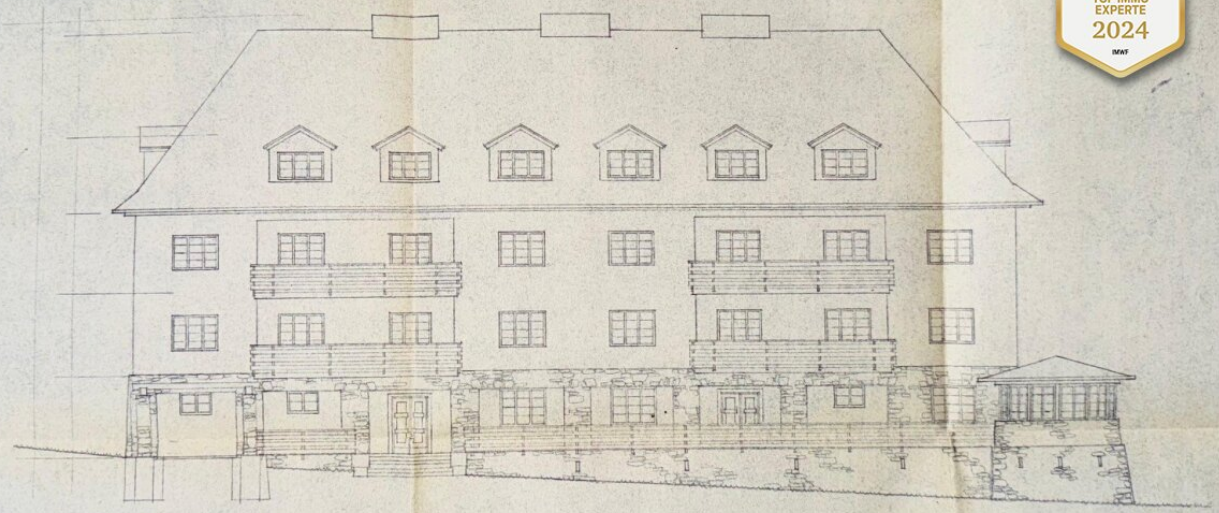
KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024


KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

Entwurf eines Wohnhauses für die Nachkommen
Weichsehn | Tf.
Maßstab: 1:100.



Ansicht gegen Süden.

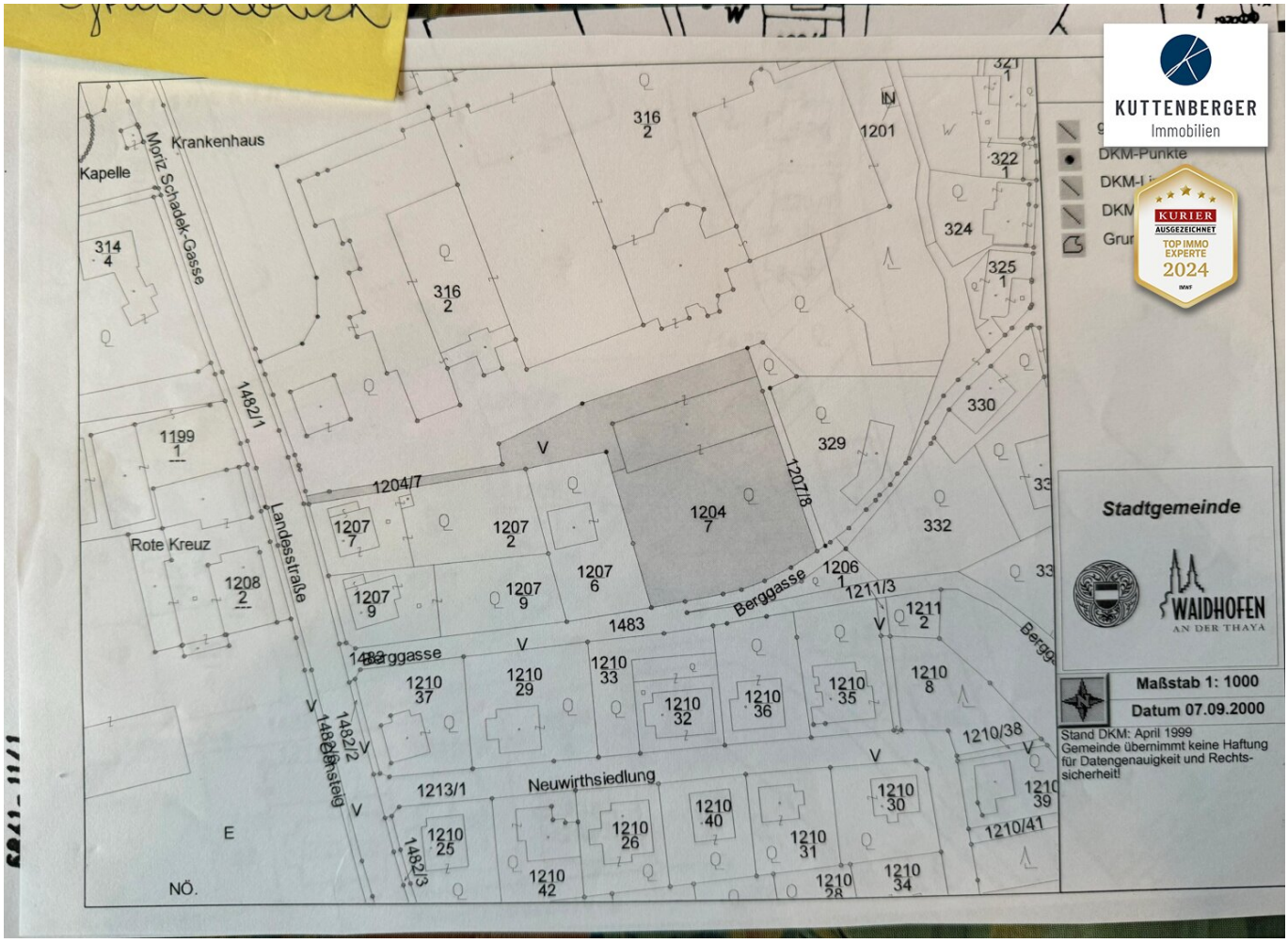
Ihr Ganfistrdl:

ARCHITEKT
WITBURG METZKY
WIEN

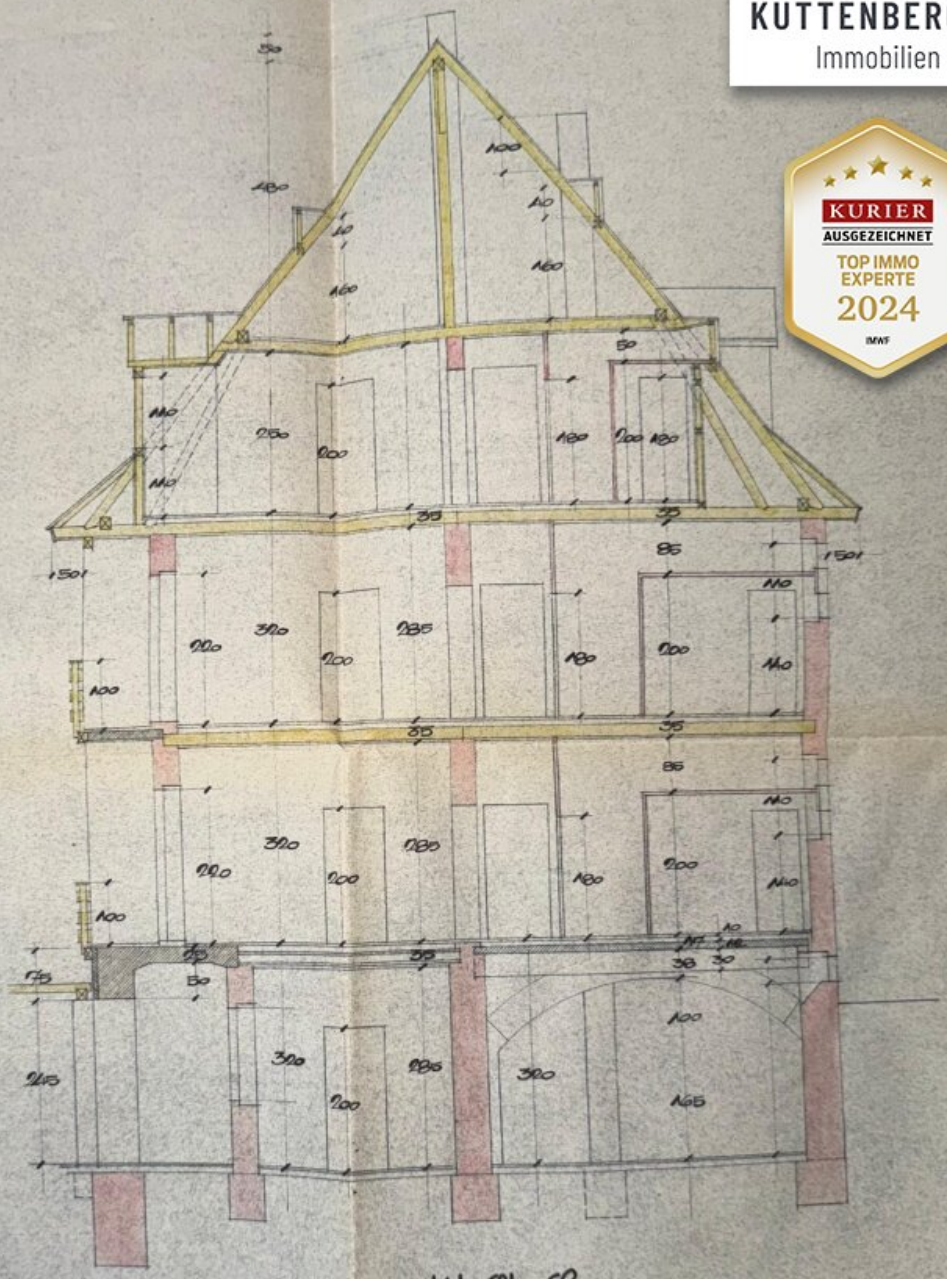
Blatt Nr. 1215.

KUTTENBERGER
Immobilien

KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWT


KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
Stadtgemeinde
WAIDHOFEN
AN DER THAYA
Maßstab 1: 1000
Datum 07.09.2000
Stand DKM: April 1999
Gemeinde übernimmt keine Haftung für Datengenauigkeit und Rechtssicherheit!
DKM-Punkte
Krankenhaus
Kapelle
Moritz Schadek-Gasse
Landesstraße
Rote Kreuz
Berggasse
Neuwirthsiedlung
1482/1
1482/2
1482/3
1204/7
1207/8
1211/3
1213/1
1210/38
1210/41
1483
316
2
1201
324
325
1
322
1
330
329
332
1199
1
314
4
1207
7
1207
2
1207
9
1207
6
1204
7
1206
1
1208
2
1211
2
1210
37
1210
29
1210
33
1210
32
1210
36
1210
35
1210
8
1210
25
1210
26
1210
40
1210
31
1210
30
1210
39
1210
42
1210
28
1210
34
E
NÖ.

Plan für ein Wohngebäude
der Stadtgemeinde Mödling / N.Ö.
Maßstab 1:50.



Schnitt A-B.

Blatt Nr. 2120 a.

KUTTENBERGER
Immobilien

KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

# Objektbeschreibung

**Zinshaus in Bezirksstadt Nähe Klinikum**

*- - Alleinbeauftragt - -*

Die Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger, parkähnlichen Lage in der Stadt Waidhofen an der Thaya in Niederösterreich mit einer Ausrichtung nach Süden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Klinikum Waidhofen an der Thaya, was für potenzielle Mieter oder Investoren besonders attraktiv sein kann.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Schulen, Kindergarten, Ärzte, Bezirksverwaltung und jede Menge Einkaufmöglichkeiten sind in der Nähe.

Das Wohnhaus verfügt aktuell über 13 Wohnungen, wovon 3 Wohnungen unbefristet, 9 Wohnungen befristet vermietet und 1 Wohnung mit 83m² derzeit leerstehend ist.

Weiters gibt es eine Garage und mehrere Parkplätze auf Eigengrund. Derzeit ist nur 1 Stellplatz vermietet ( weitere möglich)

Das Objekt besitzt 2 Stiegen welche jeweils von vorne als auch von der Rückseite zu begehen sind. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia. Der Garten steht ebenfalls zur Benutzung für alle Mieter zur Verfügung. Rückseitig führt ein asphaltierter Gehweg direkt zum Krankenhaus und der Zufahrtsstraße ins Zentrum.

Die Kellerräume und Abstellflächen befinden sich im EG.

Grundstücksgröße: 2.268m²

Nutzfläche: 844m²

davon leer: 83m²

befristet: 558m²

unbefristet: 203m²

Die reinen Mieteinnahmen pro Jahr belaufen sich derzeit auf ca. € 29.076,- (netto) zuzüglich der leeren Wohnung mit 83m².

Bei Vollvermietung könnte der Ertrag auf rund € 32.000,- (netto) pro Jahr gesteigert werden.

Die Kaufpreisvorstellung für dieses Objekt liegt bei € 590.000,- (= € 699,- pro m²) und ist **als VB** zu sehen.

**KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025**!

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

**Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** - - - Suchagent anlegen - - -
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** - - - Beratung anfragen - - -
- **Die passende Finanzierung finden?** - - - Online Kreditrechner - - -
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** - - - Immobilie online bewerten - - -

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

Krankenhaus <500m
Klinik <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Polizei <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap