



Inserat ID: 80827

erstellt am : 07.08.2024

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße:

3254 Bergland

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 769m²

Grundfläche: 3790m²

Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Bestandsfreies Zinshaus mit ca. 769m² Wohnfläche im Bezirk Melk



Diese Liegenschaft wurde in den 1970 er Jahren als Gemeindeamt mit ein paar Wohnungen genutzt, vom jetzigen Besitzer 2012 erworben und zum Familienwohnsitz umgebaut, teilrenoviert und auch erweitert.

Laut Flächenwidmungsplan handelt es sich um ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland.

Liste der Umbaumaßnahmen:

- * alle Fenster getauscht (Kunststoff 2 fach) sowie Infrarot Heizung installiert
- * EG - neu verputzt
- * OG - Ziegel großteils neu

- * DG neue Ziegel + Trammdecke neu + neues Bramac Dach Modell Markant (Firma Drascher) + Dachflächenfenster neu + elektrische Rollos
- * Fassade neu verputzt / Vollwärmeschutz an der Rückseite des Hauses
- * Im hinteren Teil des Zinshauses wurde die Elektrik, als auch die Wasserleitungen erneuert
- * 2021 Wasserzuleitung von der Straße her neu
- * Neuer, großer Zählerkasten, genügend Platz für Subzähler
- * Nebengebäude (5,5 x 11,6 m) nutzbar als Abstellräume für die einzelnen Tops
- * Werkstatt mit 40m², nutzbar als Lager / Fitnessraum / Fahrradraum
- * Glasfaser Internet

Noch zu sanieren:

EG + OG : teilweise Wasserleitungen / Kanal / Strom / teilweise Trockenausbau
 DG komplett

Die noch anstehenden Renovierungen sind von einem Bauunternehmer problemlos durchführbar, durch Neuplanung und Verringerung der Wohnungsgrößen sind sicherlich mindestens 9 Tops möglich.

Überschlagsmäßig sind jährliche Mieteinnahmen in der Höhe von ca. 60.000,-? realistisch, wobei eine Nettoendite von ca.5% erzielt werden kann.

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

<2.500m Apotheke <4.000m Kinder < Schulen Schule

<2.500m Kindergarten <2.000m Universität <3.500m Nahversorgung Supermarkt

<3.500m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <4.500m Sonstige Bank

<2.500m Post <2.500m Geldautomat <2.500m Polizei

<4.500m Verkehr Bus <500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss

<3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 3790m²

Wohnfläche: 769m²

Zimmer: 20

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 42.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.85m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at