



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172681

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 680000€

Straße:

3254 Bergland

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 769m²

Grundfläche: 3790m²

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 InternetNoch zu sanieren:EG + OG : teilweise Wasserleitungen / Kanal / Strom / teilweise TrockenausbauDG komplettDie noch anstehenden Renovierungen sind von einem Bauunternehmer problemlos durchführbar, durch Neuplanung und Verringerung der Wohnungsgrößen im Dachgeschoss sind insgesamt 9 Tops möglich.Überschlagsmäßig sind jährliche Mieteinnahmen in der Höhe von ca. 60.000,-? realistisch, wobei eine Nettorendite von ca.5% erzielt werden kann.Im Großraum Ybbs, Petzenkirchen und Pöchlarn ist eine Vermietung von neuwertigen, preisgünstigen Wohnungen problemlos möglich.

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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 3790m²

Wohnfläche: 769m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 20

hwbwert: 42.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.85m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 680000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

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