

Inserat ID: 3913

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 68000€

Straße:

8700 Donawitz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

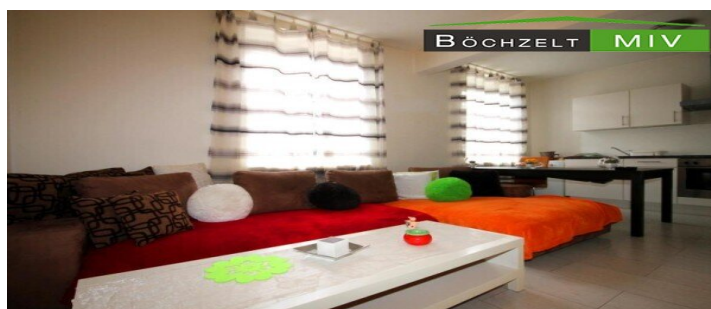
tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 44.37m²

Nutzfläche: 44.37m²

Vermietete Anlegerwohnung in Donawitz +++ LEOBEN

+++



Zum Verkauf gelangt eine kleine, vermietete Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Donawitz. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, halboffene Küche samt Ess-/Wohnbereich, sowie ein Schlafzimmer. Auch ein Kellerabteil und ein Abstellraum im Stiegenhaus sind der Wohnung zugeordnet. Aufgrund der Nähe zu vielen attraktiven Arbeitgebern in der Gegend wie beispielsweise die VOEST Alpine, AT&S, LKH Hochsteiermark etc. ist eignet sich das Objekt optimal als Anlegerwohnungen und es werden bereits ab dem ersten Tag Mieteinnahmen erzielt. Für Folgevermietungen kann auch die Vermietung an Singles oder Pärchen als Studentenwohnung aufgrund der Nähe zur

Universität angedacht werden.

Neben der kompakten Raumaufteilung überzeugt die Wohnung vor allem durch den Erhaltungszustand des Wohnungsinneren: Die Wohnung wird um den Preis von 68.000 € inkl. möblierter Küchenzeile verkauft und wurde ca. 2011 saniert. Die Fenster wurden 2004 getauscht, es handelt sich hierbei um 2-fach verglaste Kunststofffenster. Im Vorraum und Küchenbereich findet sich ein hellgrauer Kunststoffboden wieder. Im Schlafzimmer dürfen Sie auf einen Parkettboden zählen und das Badezimmer ist verflies.

Das Objekt wird mittels Hackschnitzelzentralheizung beheizt. Die Heizkosten sind als Akontobetrag bereits in der Monatsvorschreibung der Hausverwaltung von nur 248,35 € pro Monat brutto enthalten (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der Instandhaltungsrücklage beläuft sich per 31.07.2023 auf 9.109,42 € und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft herangezogen.

Die Wohnung ist seit 15.08.2020 unbefristet zu einem Bruttomietzins von 510,82 € pro Monat vermietet. Davon sind monatliche Kosten in Höhe von 248,35 € brutto (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage) an die Hausverwaltung zu begleichen. Der Stromvertrag der Mieterin wurde direkt mit dem Energielieferanten abgeschlossen. Nach Abzug der reinen Betriebs- und Heizkosten verbleiben 275,00 € monatliche Nettomieteträge. Bei einem Kaufpreis von 68.000 € ergibt sich hieraus eine Rendite von rund 4,85 %. Davon sind noch die laufenden Instandhaltungsrücklagen in Abzug zu bringen. Bei der letzten Indexierung (Juli 2023) wurde nicht die gesamte Wertsteigerung geltend gemacht, wonach sich gemäß Wertsicherungsvereinbarung des Mietvertrages aktuell eine Nettomiete von rund 309,02 € ergeben würde, das entspräche einer potentiellen Rendite von 5,45%. Es besteht damit noch Potential in Hinblick auf die monatlichen Mieterträge, die überdies auch ca. 30% unter dem steirischen Richtwert liegen. Es handelt sich hierbei um ein Mietverhältnis im Vollarwendungsbereich des MRG.

Eckdaten:

510,82 € Bruttomietzins
pünktliche Mietzahlungen zu Beginn des Monats
unbefristeter Mietvertrag seit 15.08.2023
248,35 € Hausverwaltungsvorschreibung brutto (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage)
Kaufpreis: 68.000 € (brutto für netto)
Sanierung des Wohnungsinneren ca. 2011
zentrale Lage in Donawitz

Sie haben Interesse Ihr Geld sicher zu veranlagen? Dann rufen Sie noch heute unter 0660 4740573 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <1.000m Kinder & Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule
<1.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum

<2.000mSonstigeBank <2.000mGeldautomat <2.000mPost
<500mPolizei <1.500mVerkehrBus <500mAutobahnanschluss
<3.000mBahnhof <2.000mFlughafen <8.500mAngaben Entfernung Luftlinie /
Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 44.37m²

Nutzfläche: 44.37m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 273.1m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 2.94m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 68000€

Nebenkosten: 92.29€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at