



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222440

erstellt am : 06.05.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 995000€

Straße: Wertheimergasse

7000 Eisenstadt

Burgenland Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike List

Tel: +43 676 680 48 46

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 300.33m²

Nutzfläche: 550m²

Grundfläche: 299m²

Gepflegtes, kleines Zinshaus in der Nähe des Schloßes mit charmantem Gewölbekeller und schönen Terrassen!



Zum Verkauf gelangt ein sehr gepflegtes, erst kürzlich saniertes Zinshaus in guter Lage von Eisenstadt.

Die Liegenschaft überzeugt durch stabile Mieteinnahmen, eine durchdachte Aufteilung sowie zusätzliches Ausbaupotenzial.

Eine umfassende Renovierung erfolgte im Jahr 2020, wodurch sich das Objekt in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über eine Wohnfläche von 300,33 m² (Wohnungen top:1-4), (Wohnung teilsaniert) top 5: 33,51m² und 180m² Kellerfläche .

Aufteilung wie folgt:

Top 1: 74,64 m² (Wohnung ? befristet vermietet)

Top 2: 61,97 m² (Ordination/Kanzlei/Yoga/Studio/Büroeinheit ? unvermietet - bewusster Leerstand wg. des Verkaufsprozesses, mehrere Interessenten vorhanden)

Top 3: 115,94 m² mit 2 Terrassen (Wohnung ? befristet vermietet)

Top 4: 47,78 m² mit Terrasse (Wohnung ? unvermietet - bewusster Leerstand wg. des Verkaufsprozesses, mehrere Interessenten vorhanden) und Stauraum am Dachboden

Top 5: 33,51 m² (Wohnung - noch nicht fertig saniert - war nie vermietet, wurde bis dato als -unvermietete - Abstellfläche verwendet)

Keller: Der alte Gewölbekeller könnte als Weinlager vermietet werden (war bis dato nicht vermietet, wurde bis dato als unvermietete Abstellfläche verwendet)

Top 5 wird derzeit als Abstellraum genutzt, bietet jedoch ausgezeichnetes Potenzial für einen Ausbau zu einer weiteren Wohneinheit. Nach Adaptierung kann diese Einheit zusätzlich vermietet werden und die Rendite nachhaltig steigern.

Auch der schöne, alte Gewölbekeller ist derzeit nicht vermietet. Auch hier besteht noch Potential die Mieterträge zu erhöhen.

Die beiden unvermieteten Wohneinheiten sind - laut Auskunft der Eigentümerin - sehr leicht zu vermieten.

Es gibt immer zahlreiche Interessenten für die Wohnungen. Aus Rücksicht einer mögliche Eigennutzung eines potentiellen Käufers wurden nun das Geschäftslokal und die beiden Wohneinheiten nicht neu vermietet.

Gerne können aber noch die Vermietungen vorgenommen werden vor Verkauf/Übergabe, sollte Vollvermietung gewünscht sein.

Zinserträge aus dem vergangenen Jahr (bei angenommener Vollvermietung): 34.385,-/per Anno/netto.

Die vergleichsweise geringen Betriebskosten von ca. ? 300,-/Monat machen eine gute Rendite möglich, derzeit: BAR 3,45%.

Die Objektbilder sind nicht KI-Bearbeitet!

Bilder zu den Wohnungen werden nicht veröffentlicht, um die Privatsphäre der derzeitigen Mietern zu respektieren,

sind aber einsehbar.

Selbstverständlich gibt es umfassendes Fotomaterial und den gesamten Bauakt, der am Bauamt Eisenstadt ausgehoben wurde.

Lage:

Dieses Zinshaus in der Wertheimergasse in Eisenstadt besticht durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Schloß Esterhazy. In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheke und Krankenhaus, ebenso Schulen, Kindergarten und Universität.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei sowie Bank, Geldautomat, Post und Polizei sind bequem erreichbar, ebenso wie die schöne Fußgängerzone. Öffentliche Verkehrsmittel mit Busanbindung runden das attraktive Umfeld ab.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <250m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <250m
Kinder
<500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere
Schule <1.750m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <1.750m
Sonstige
Bank <250m
Geldautomat
<500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus
<250m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <1.500m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 299m²

Wohnfläche: 300.33m²

Nutzfläche: 550m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 203.3m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 3.22m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 995000€

Nebenkosten: 300€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: List

Tel.: +43 676 680 48 46

E-Mail: anfrage@bestlist.immo