



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 65125

erstellt am : 01.06.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 520000€

Straße: Dittrichstraße

2620 Neunkirchen

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 313 1657

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 248.74m²

Grundfläche: 709m²

Vollvermietetes Zinshaus mit 3 Wohneinheiten solide BAR 4,5% für Sicherheit und Stabilität



Es handelt sich um eine Villa mit Baujahr 1904, welche 2016 umfassend saniert wurde und zu einer Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten 1,2.OG und DG, Kellerabteilen im UG sowie einer Souterrain Wohnung umgebaut wurde.

Der Kaufpreis versteht sich als Nettobetrag zzgl. der ausstehenden Umsatzsteuer.

Die Wohnungen im Hochparterre und 2.OG sowie im Dachgeschoss sind befristet vermietet. Die Wohnung im Souterrain wurde bereits in der Vergangenheit als Hobby oder Lageraum vermietet

und steht aktuell leer. Die selbständige Einheit ist mit einer eigene Heizungstherme, einer Küchenzeile, Duschkabine sowie einem separatem WC ausgestattet..

Ihre sofortigen laufenden Mieterträge:

Nettomiettertrag Top 2 ? 600.- / Monat

Nettomiettertrag Top 3 ? 671.- / Monat

Nettomiettertrag Top 4 ? 600.- / Monat.

Gesamtmiettertrag ? 1.871.- Monat, Gesamtjahresmiettertrag ? 22.452.- (jeweils netto exkl. Betriebskosten, vor Steuer)

Bruttoanfangsrendite i. H. v. 4,50 %

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage, die Bestandsmietverträge.

Sie profitieren von einer soliden Mieterstruktur einem geringen Leerstandsrisiko, haben zudem keinen Modernisierungsbedarf. .

Das Haus

Die Wohnung im Hochparterre und im 1. Obergeschoss sind identisch aufgebaut und haben jeweils eine Fläche von 76 m². Diese Einheiten verfügen über eine möblierte Küche, ein Badezimmer mit Fenster, ein WC mit Fenster sowie drei Zimmer. Das Wohnzimmer bietet Zugang zum südseitigen Balkon mit Fern und Grünblick, und zu den anderen beiden Zimmern.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das Dachgeschoss in eine Wohnung mit einer Fläche von ca. 66,74 m² ausgebaut. Diese Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, einem Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie zwei Schlafzimmern. Der Balkon ist auch hier vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet einen wunderschönen Fernblick.

Die Wohnungen werden mittels Etagengasthermen beheizt. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das Grundstück neu eingezäunt, Balkone für alle Stockwerke angebaut und ein großzügige Parkplatzzfläche mit elektrischem Garagentor und ein Gerätehaus errichtet.

Das Haus eignet sich hervorragend als Renditeobjekt bzw. Zinshaus. Ebenso als geplanter Mehrfamilienwohnsitz mit 3 getrennten Wohneinheiten.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland Kerngebiet von Neunkirchen. Diese Gebiete sind typischerweise für zentrale städtische Bereiche bestimmt, in denen sowohl Wohnen als auch Gewerbe, Dienstleistungen und Handel zulässig sind.?

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren

Wünschen!

Peter Krammer

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 Krankenhaus <750m Kinder & Schulen
Schule <750m Kindergarten <1.250m Nahversorgung Supermarkt <250m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <250m Sonstige Bank <500m Geldautomat
<500m Polizei <500m Post <750m Verkehr Bus <250m Bahnhof
<1.000m Autobahnanschluss <2.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 709m²

Wohnfläche: 248.74m²

Zimmer: 11

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 237.98m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 2.97m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 520000€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 313 1657

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at