

Inserat ID: 184273

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 750000€

Straße:

3250 Wieselburg

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 426.4m²

Grundfläche: 1559m²

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Ertragshaus mit 6 Wohnungen in Wieselburg!



- * Ertragshaus in zentraler Lage in Wieselburg
- * Grundfläche: 1559 m² (Geh und Fahrrecht für Gst. 76)
- * Widmung: Bauland Kerngebiet - Grüngürtel
- * 6 Wohneinheiten ev. weitere Ausbauten möglich
- * gesamte Wohnfläche derzeit ca. 426 m²

- * 3 Garagen und Stellplätze
- * ursprünglicher Altbau - ehem. Tischlerei
- * Aufstockung des Wohngebäudes 1955
- * Garagen Zubau 1964
- * Neu-Umbau 2018 zu 5 Wohneinheiten welche derzeit alle vermietet sind
- * dieser Teil entspricht einem Neubau und wurde 2018 errichtet und 2020 fertiggestellt
- * Im Angebauten Altbau befindet sich die sanierte große Eigentümerwohnung mit ca. 133 m² plus Terrasse,... hier wurde jetzt eine eigene neue Pelletsheizung eingebaut
- * Wohnungsgrößen: Top 1 ca. 59 m², Top 2 ca. 44 m², Top 3 ca. 44 m², Top 4 ca. 58 m², Top 5 ca. 87 m², Eigentümerwohnung im Altbau ca. 133 m²
- * Beheizt werden die 5 vermieteten Einheiten mit eigener Gastherme - Energie wird nach Verbrauch direkt mit dem Anbieter verrechnet
- * Alle Mieteinheiten verfügen über eine schöne Einbauküche inkl. Geräte!
- * Jede Wohnung verfügt über eigene Gastherme, Kosten tragen die Mieter direkt vom Energieanbieter, ebenso Strom
- * Fenster: Kunststoff 3 fach verglast mit Außenrollos größtenteils 2018 getauscht
- * Bäder ca. 2018 erneuert
- * Bauweise: Ziegel-Massiv
- * Wärmedämmung bei Neubau 10 cm VWS
- * Parkplätze vorhanden
- * Jahresnettomiete inkl. fiktiver Miete für Eigentümerwohnung und 3 Gargenmieten fiktiv ~ ? 43.483.-
- * Nettorendite ca. 5,80%
- * Betriebskosten der Liegenschaft ca. ? 5.600.- pro Jahr (Müll, Kanal, Wasser, Grundsteuer, Geb. Versicherung, Rauchfangkehrer,..)
- * Zinsliste sowie Besichtigungen gerne auf Anfrage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
 <500mApotheke <500mKlinik <8.500mKrankenhaus <7.500mKinder
 <500mSchule <500mKindergarten <500mUniversität

<1.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum
<500mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPost <500mPolizei
<500mVerkehrBus <500mAutobahnanschluss <1.500mBahnhof
<1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1559m²

Wohnfläche: 426.4m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 58m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 750000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at