

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 Fahrtrecht 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,...
- * 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 wird jede Einheit 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 Außenrolllos großteils 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 / Entfernung Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <8.500m Kinder & Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Nahversorgung Supermarkt

<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

hwbklass: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklass: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 750000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel:: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at