

Anlageobjekt mit Tradition in voll vermietetem Zustand inmitten von Pöchlarn



Aussenansicht / Drohnenaufnahme

Objektnummer: 0001009659

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	1966
Nutzfläche:	980,00 m ²
Gesamtfläche:	1.040,00 m ²
Zimmer:	20
Bäder:	3
WC:	5
Heizwärmebedarf:	C 90,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	1.460.000,00 €
Betriebskosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Lembacher

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 90











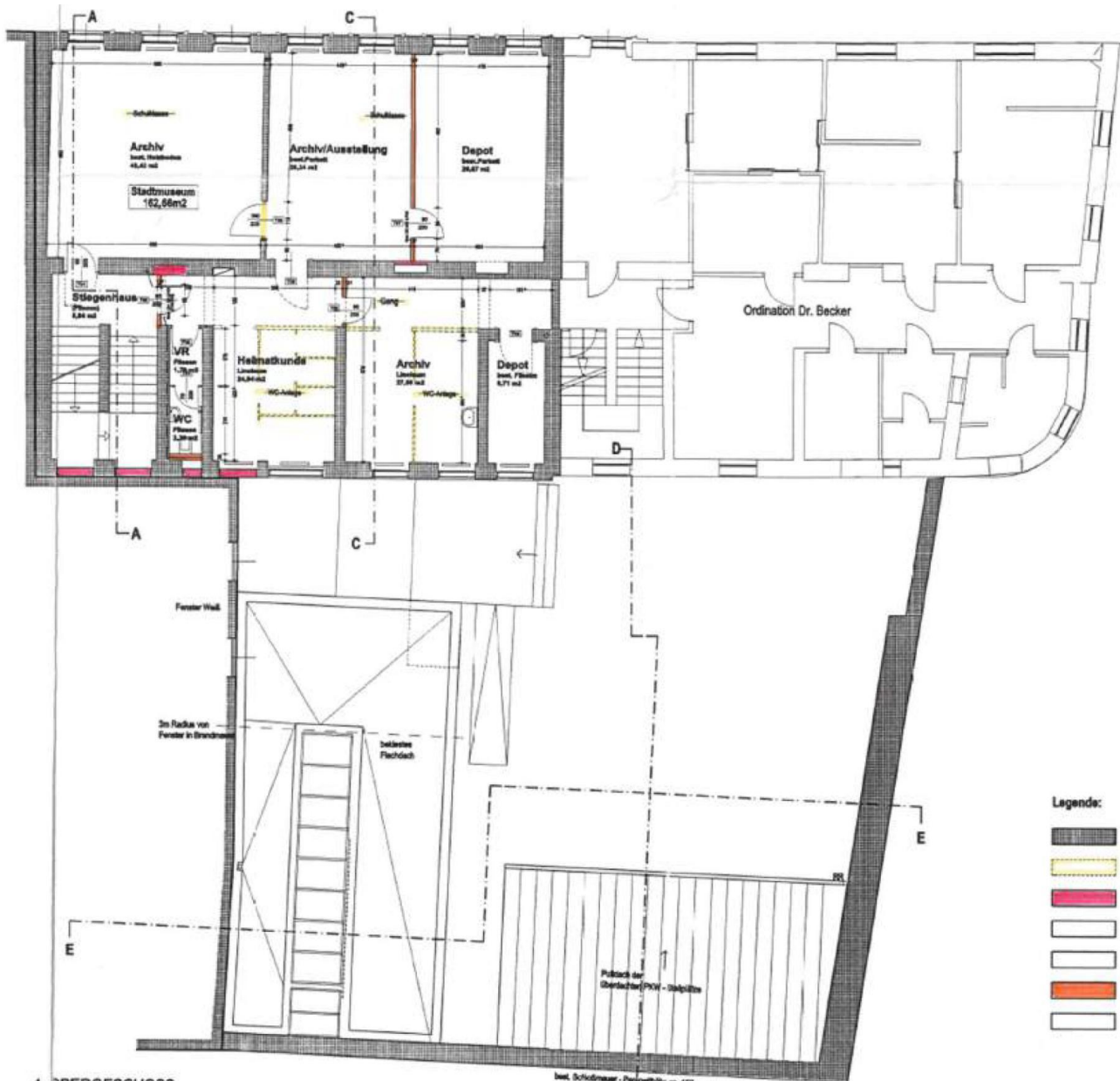


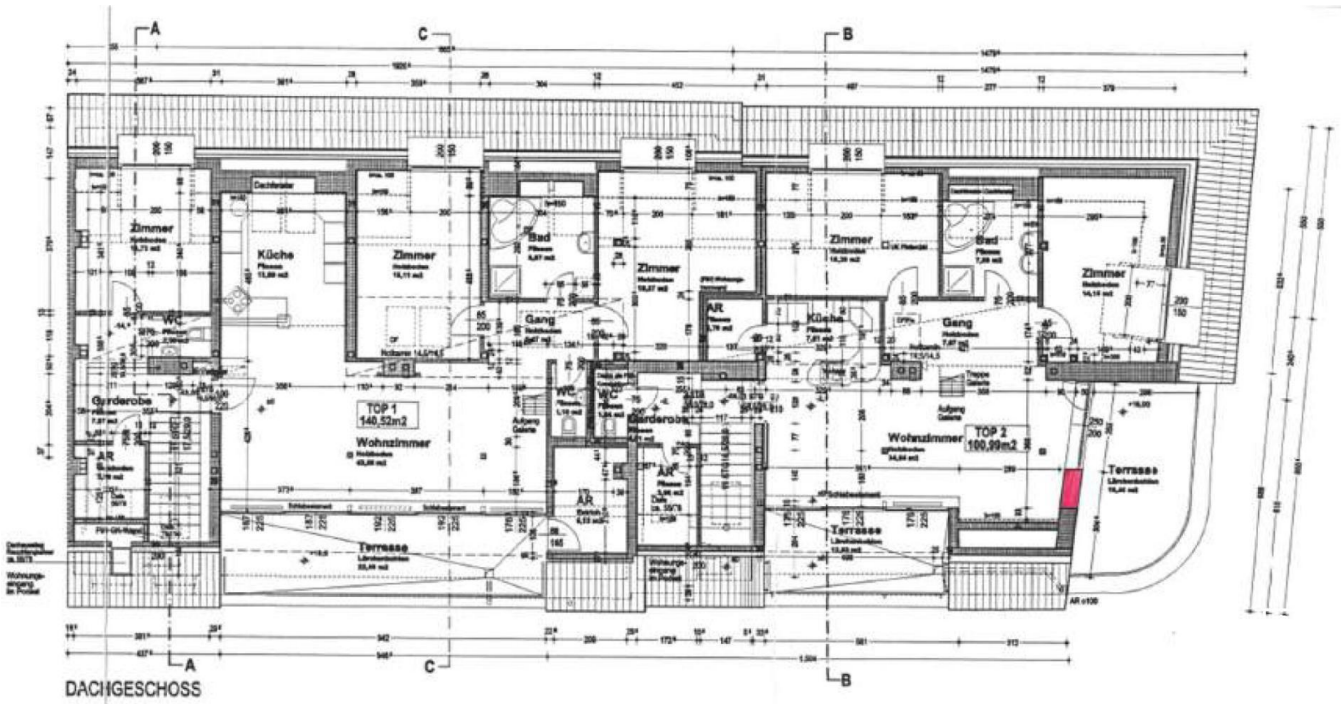


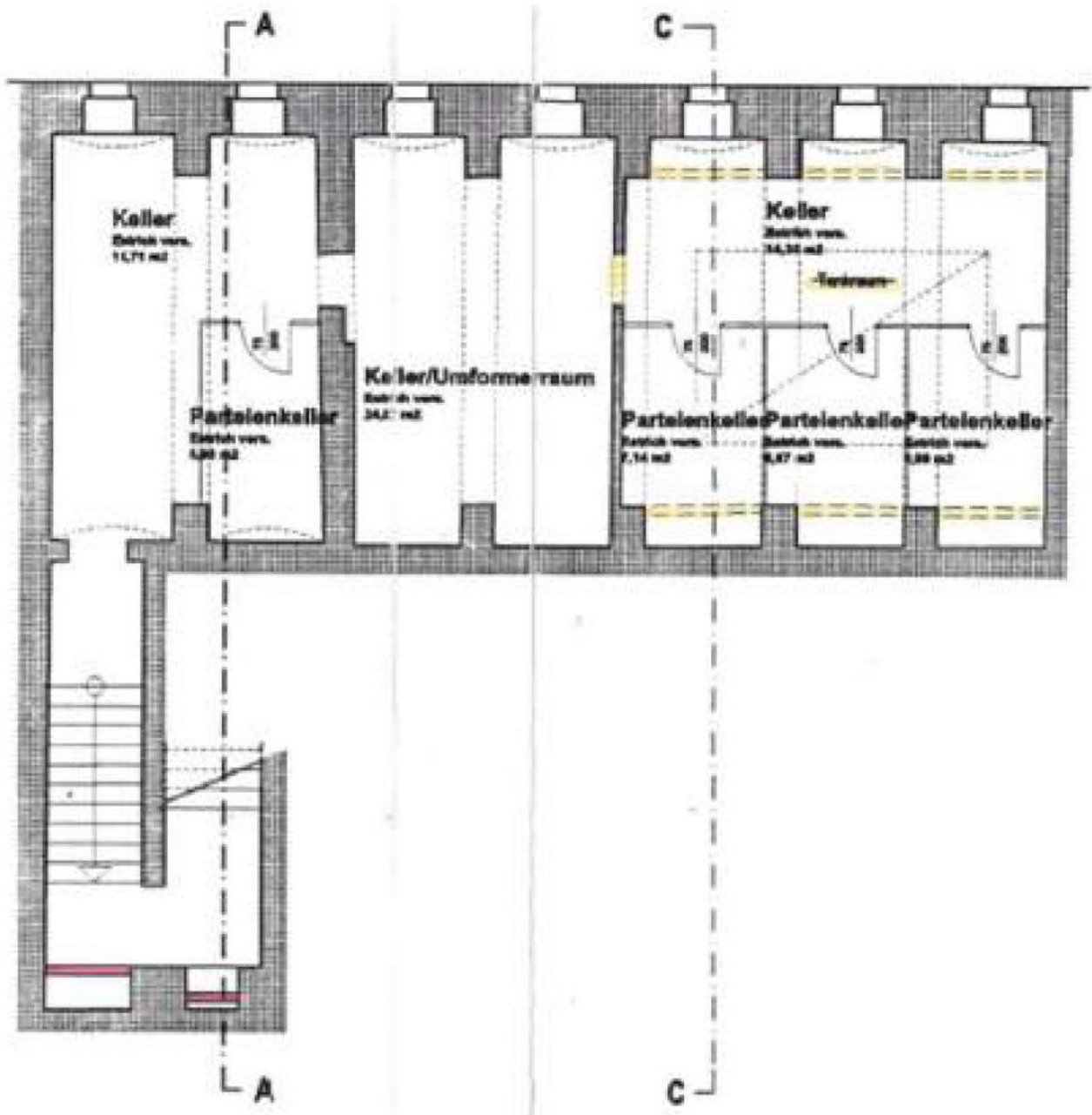


ERDGESCHOSS

C







KELLERGESCHOSS



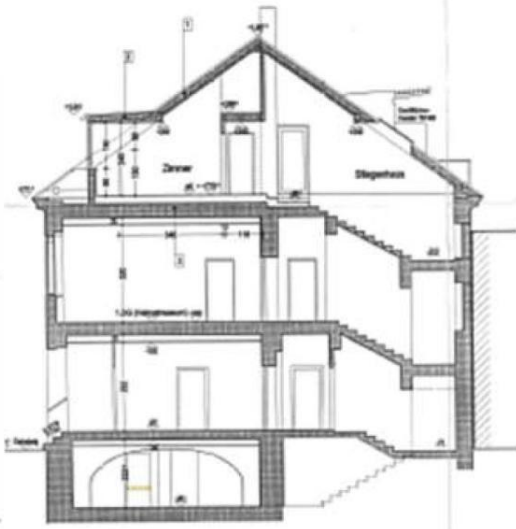
ANSICHT HOFSEITE



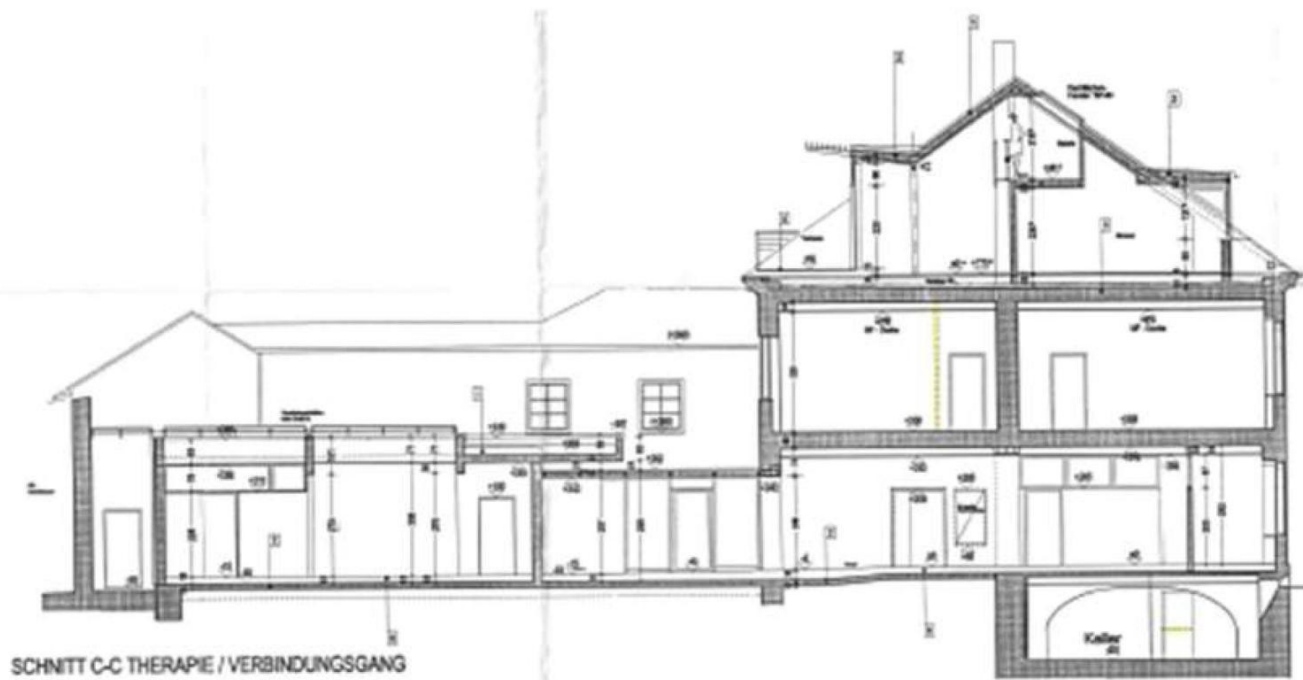
ANSICHT WIENERSTRASSE



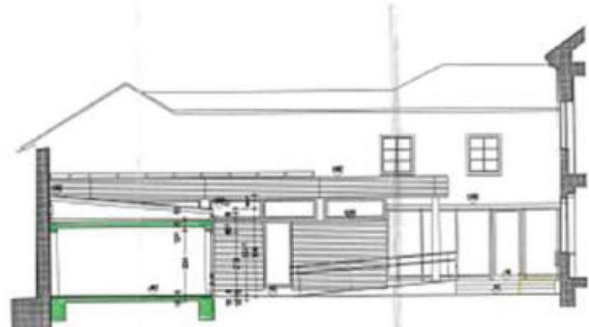
ANSICHT PARKSTRASSE



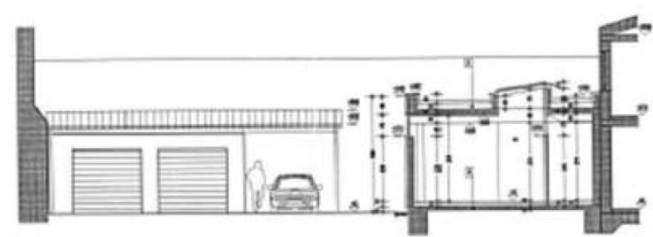
SCHNITT AA



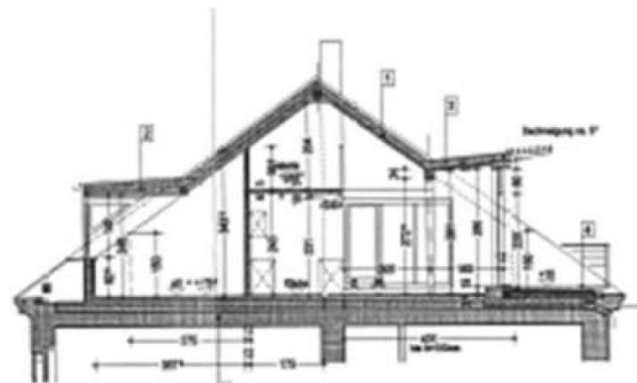
SCHNITT C-C THERAPIE / VERBINDUNGSGANG



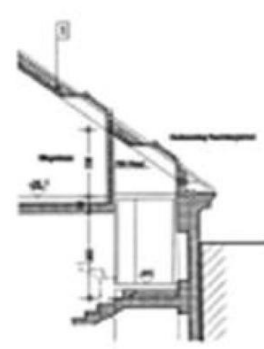
SCHNITT D-D GARAGEN HOF, ANSICHT THERAPIE



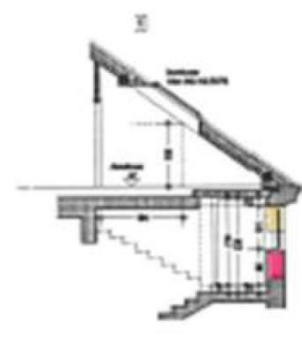
ANSICHT GARAGEN HOF, SCHNITT E-E THERAPIE



SCHNITT B-B



Schnitt Stiegenpodest Eingang Top1



Schnitt Stiegenpodest Eingang Top2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein **für Anleger attraktives Ertragsobjekt** inmitten von **Pöchlarn**, das sogenannte "Höbarthhaus" am Ende der Innenstadt! Dieses birgt ein Vielzahl an vermieteten Einheiten, die in weiterer Folge näher beschrieben werden, und eine **Bruttorendite** von aktuell 5,78 % erwirtschaften.

Angesprochen werden Interessenten, die ein in **gutem Zustand** befindliches Objekt erwerben wollen, das dank Lage und **langfristig gesicherten Mieterträgen** auch in der Zukunft auf verantwortungsvolle Weise bewirtschaftet werden kann - das Gutachten weist dem bereits an die **Fernwärme** angebundenes Haus eine **Restnutzungsdauer von mindestens 55 Jahren** aus, da dieses in den vergangenen Jahren schon in hohem Umfang saniert wurde.

Historie des Hauses: *Ab 1966 als Volksschule benutzt, wurde diese ab dem Jahr 1997 Zug um Zug in den heutigen Zustand via Bau der beiden Arztpraxen, eines Therapiezentrums und mehrerer Wohnungen versetzt. Unter den Denkmalschutz fällt lediglich die Mauer hinter/neben dem Haus als Vorabinfo.*

Aktuelle Nutzung/Raumprogramm nebst Flächenangaben:

- **Top 1 | Wohnung** | DG | 139,82 m²
- **Top 2 | Museum/Stadtarchiv** | OG | 99,79 m²
- **Top 3 | Ordination** | OG | 220,84 m² inkl. Kelleranteil
- **Top 4 | Lager/Magazin** | EG | 110 m²
- **Top 5 | Ordination** | DG | 107,66 m² inkl. Kelleranteil
- **Top 6 | Ordination** | EG | 237,48 m² inkl. Kelleranteil
- **Top 7 | Geschäft** | EG | 83,63 m²
- **GESAMTNUTZFLÄCHE 979,89 m²**
- *Davon aktueller Leerstand 193,63 m²*

Bei Interesse ersuchen wir um **schriftliche Kontaktanfrage** in der von Ihnen verwendeten Internetplattform!

Reinhard Lembacher antwortet Ihnen auf diese umgehend, samt weiterführenden Beilage wie einem aktuellen **Ertragswertgutachten, Mietzinsliste** und weiteren Unterlagen!