

# Rendite-Objekt mit Entwicklungspotential in Spitz a.d. Donau



**Objektnummer: 960/62235**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3620 Spitz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 200,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



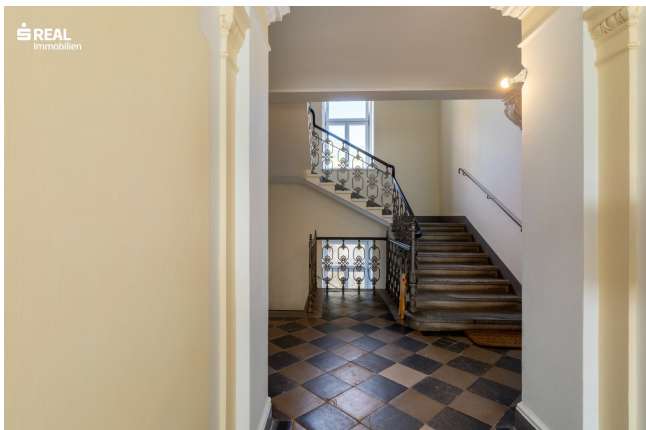
**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26257  
H +43 664 88643685

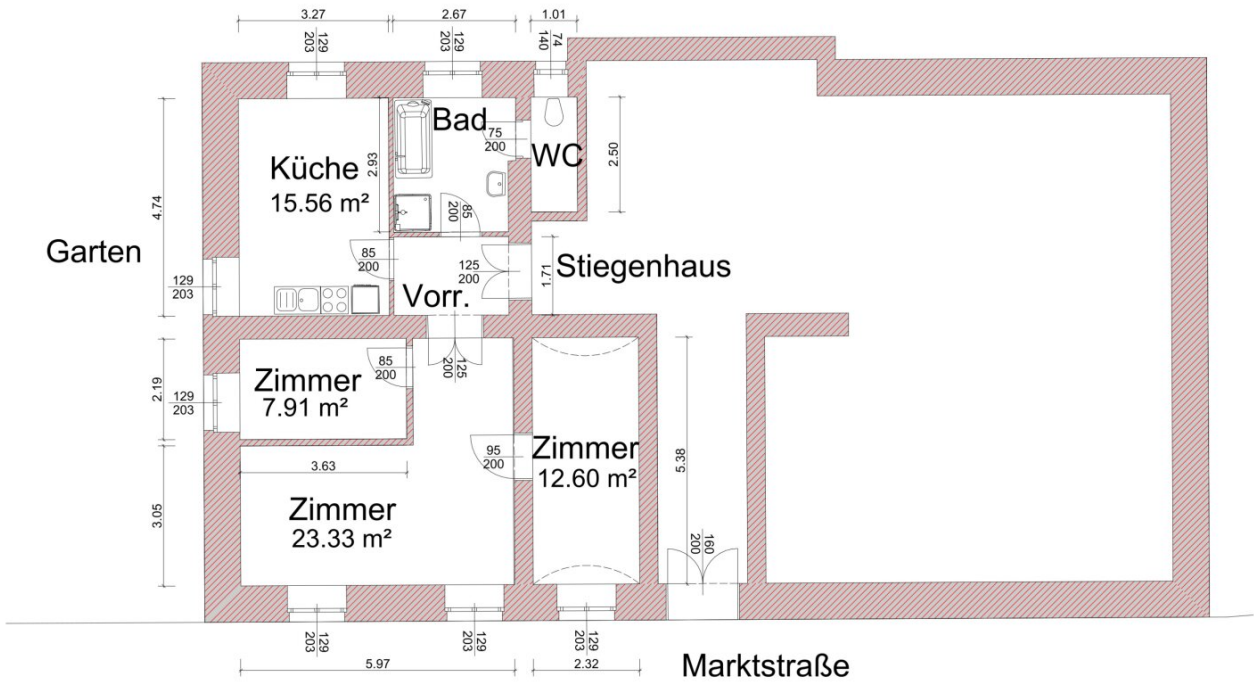
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



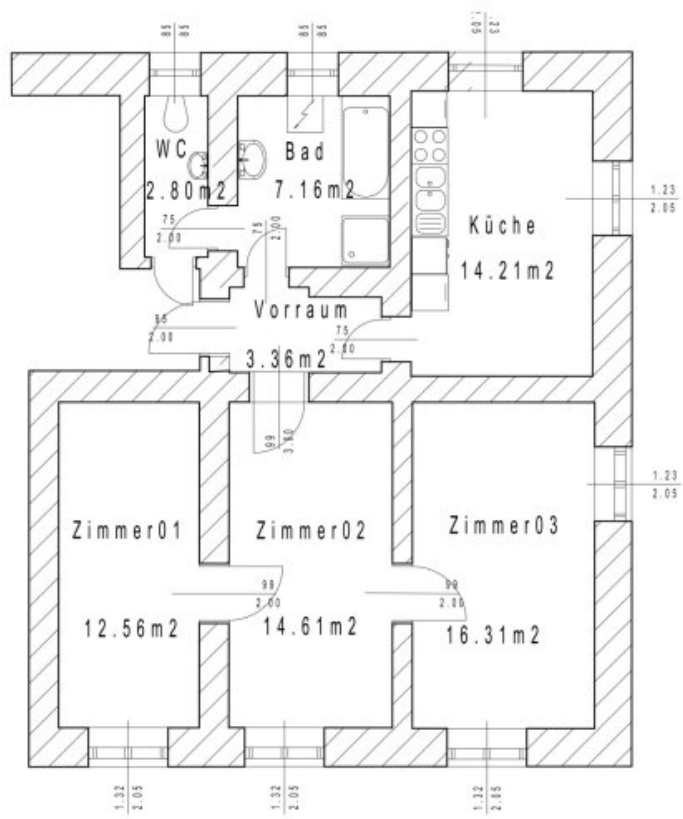








Wohnung Hochparterre westlich vom Eingang  
Spitz Marktstraße 2





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gemischt genutztes Zinshaus in zentraler Lage in der Gemeinde Spitz.

Das Gebäude besteht aus folgenden Einheiten:

TOP 1: Wohnung, Nutzfläche rd. 76 m<sup>2</sup> - Mietverhältnis befristet bis Mitte 01/2025, Beheizung mit Gaskombitherme

TOP 2: Wohnung, Nutzfläche rd. 74 m<sup>2</sup> - derzeit leerstehend, Beheizung über ZH-Öl

TOP 3: Büro, Nutzfläche rd. 187 m<sup>2</sup> - Mietverhältnis Landespolizeikommando NÖ, Beheizung über ZH-Öl

sowie 5 Abstellplätze (davon 3 unbefristet vermietet)

Rohdachboden - Dachgeschoss ausbaubar ca. 186 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Grundstück ist in 2 Widmungsarten aufgegliedert. Ein Teil der Grundfläche ist mit Bauland Kerngebiet gewidmet, der andere Teil ist mit einer Widmung als bedeutende öffentliche Einrichtung vorgesehen (Polizei). Es liegt kein aktueller Bebauungsplan für das Gebäude im Bauakt auf. Bezugnehmend auf die Bebauungsbestimmungen finden die Vorgaben der niederösterreichischen Bauordnung 2014 idgF Anwendung.

Bei konkreten Bauabsichten wäre von Fall zu Fall auch ein Ortsbildgutachten einzuholen.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)

Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap