

## Zinshaus mit 3 Wohneinheiten



**Objektnummer: 310146**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dittrichstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1904
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	248,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 237,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	415,00 €
USt.:	41,50 €
Provisionsangabe:	

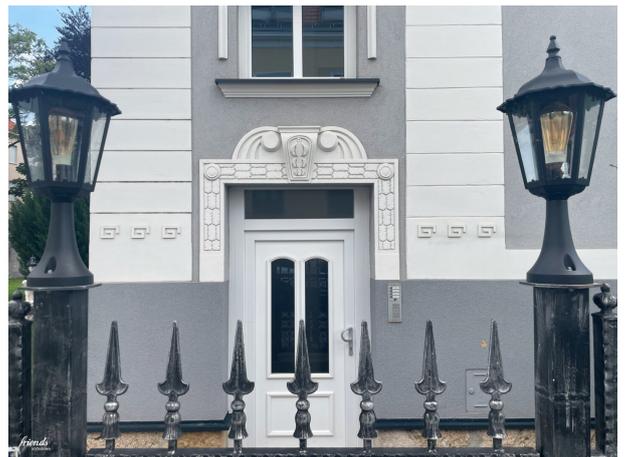
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

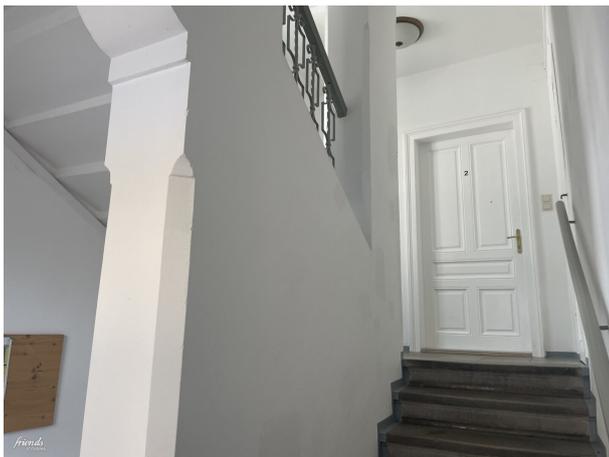
## Ihr Ansprechpartner



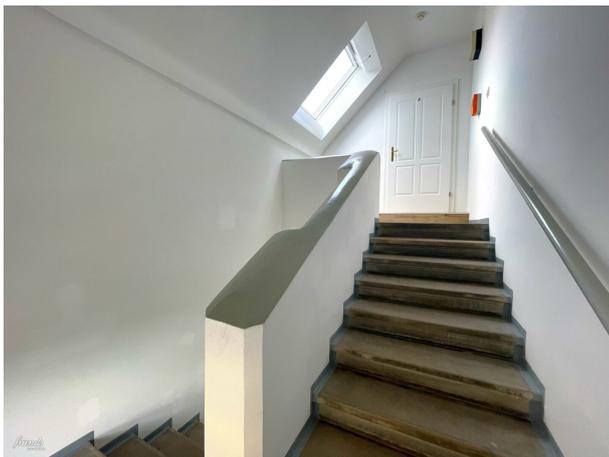
**Peter Kramer**

Friends Immobilien List GmbH













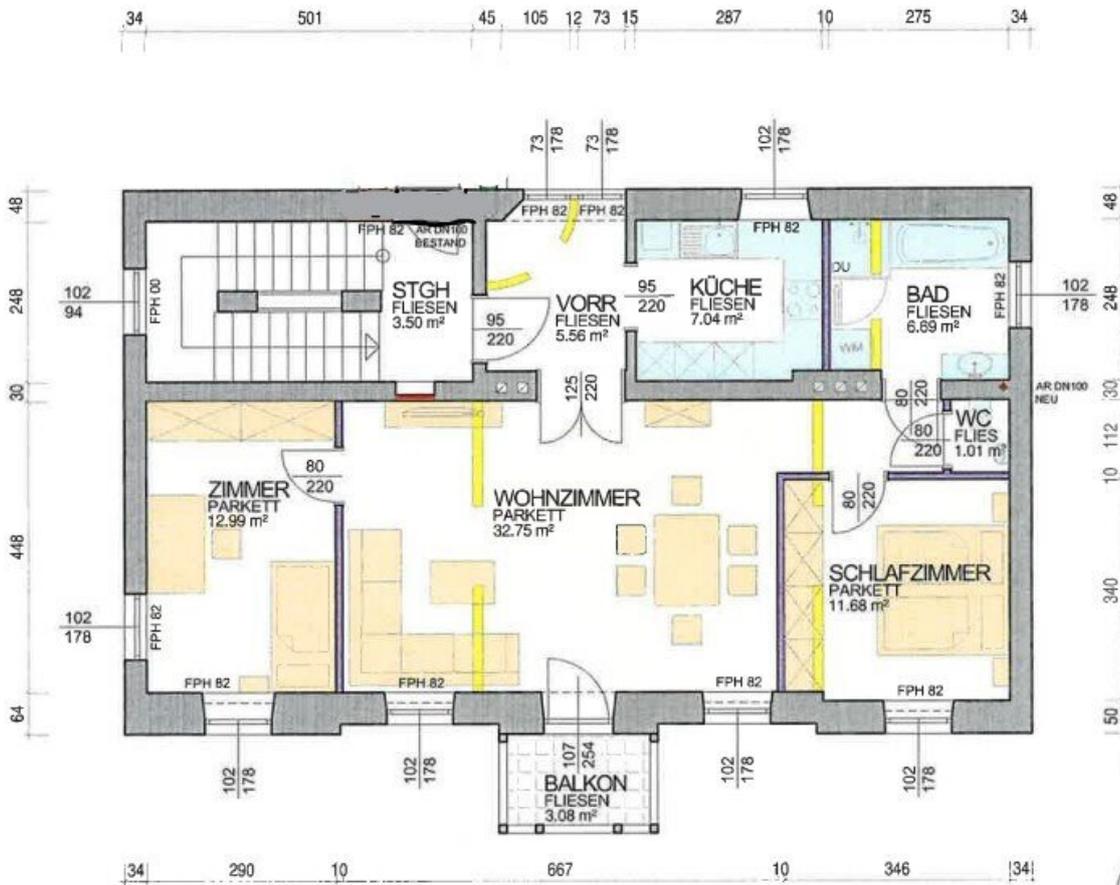
# ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 1

WOHNNUTZFLÄCHE:

77.72 m<sup>2</sup>





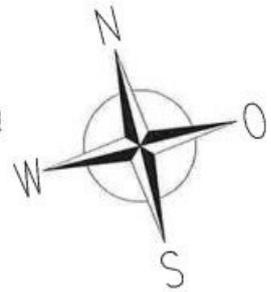
# OBERGESCHOSS



WOHNUNG 2

WOHNNUTZFLÄCHE:

77.72 m²



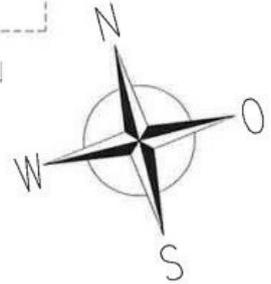


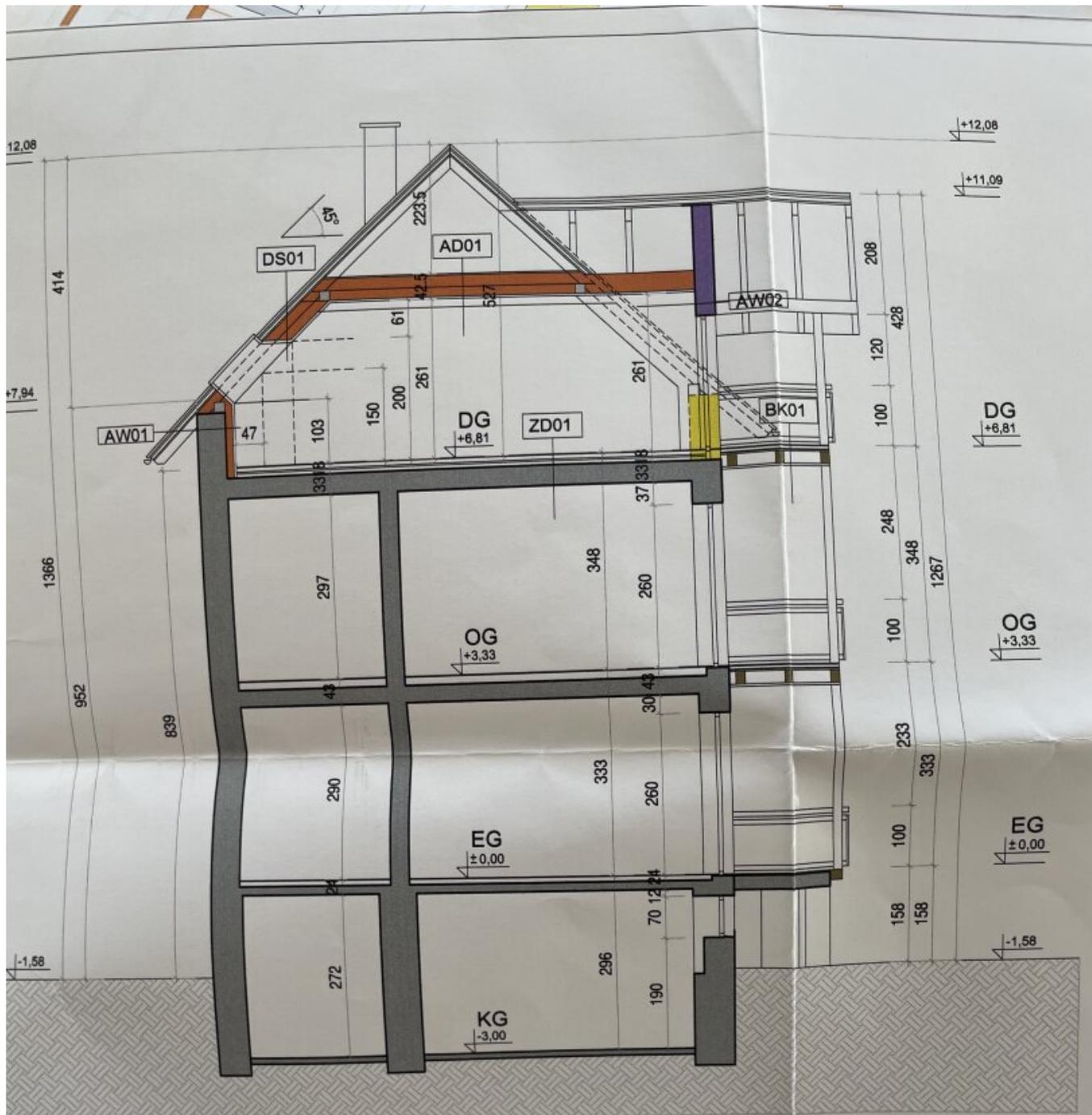
# DACHGESCHOSS

## WOHNUNG 3

WOHNNUTZFLÄCHE:  
BODENFLÄCHE:

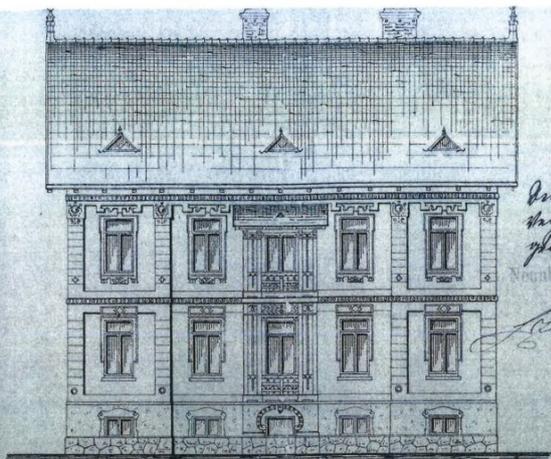
69.49 m<sup>2</sup>  
75.96 m<sup>2</sup>



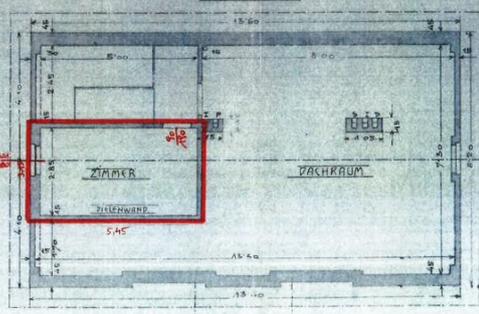
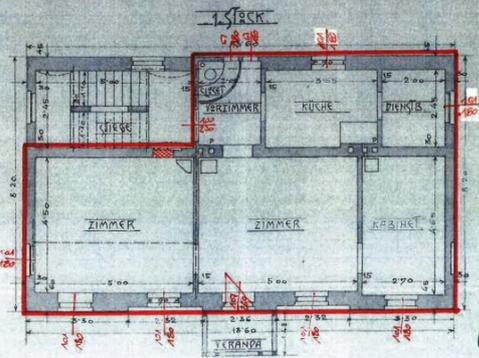
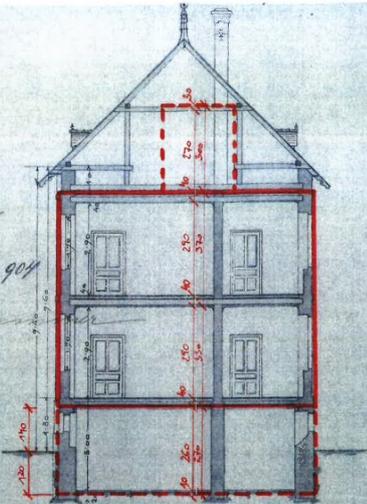


**SCHNITT A-A**

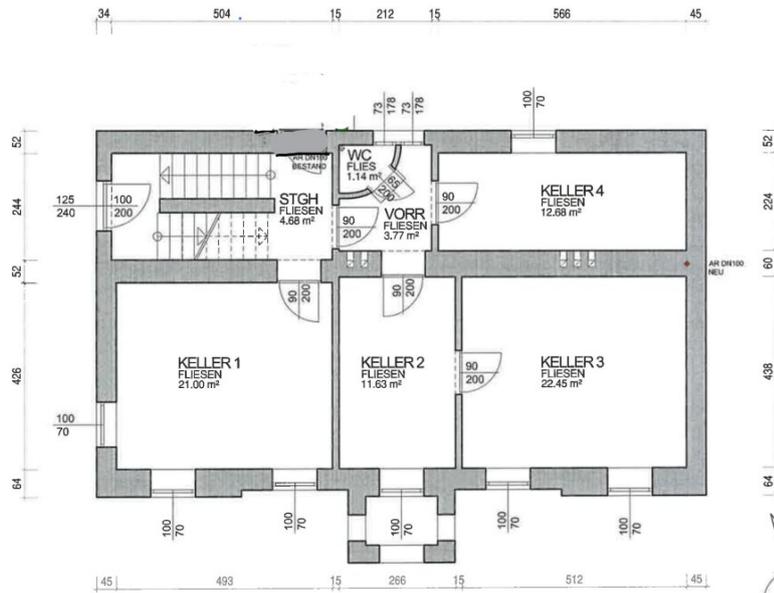
**B**



ad. N. 2612  
 Der kommunalen  
 Verwaltung zu  
 Erlangen.  
 Nr. 18. Juni 1904  
 für die Baubehörde

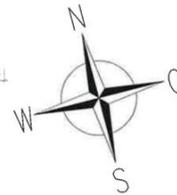


J. Göttschall 20/5 04



## KELLER

NUTZFLÄCHE: 77.35 m<sup>2</sup>



**BAUMEISTER  
ING. SAMWALD**

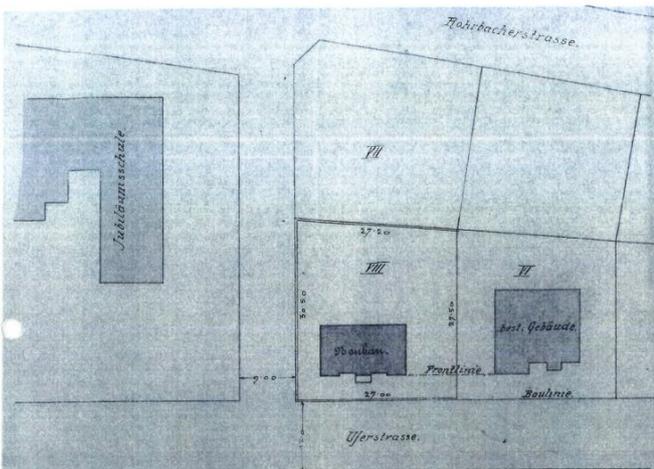
**VILLA**

home 02630/34524 • mobil 0664/9406655  
damerger-dorfstrasse 2 - 2620 oberdamera  
Ing.samwald@gmx.at

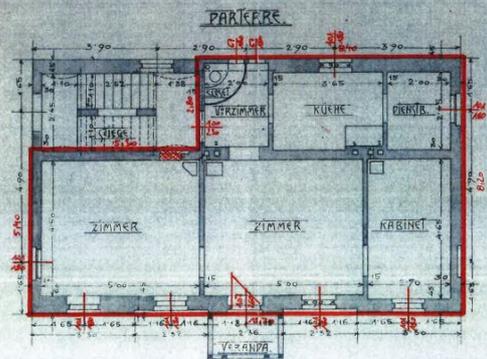
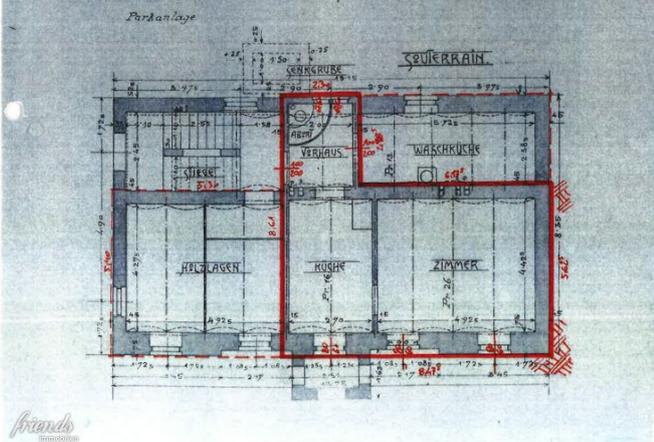
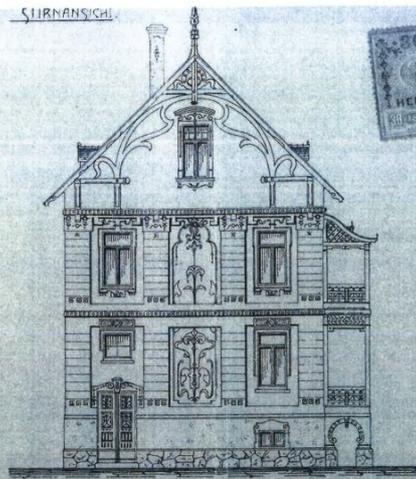
2620 NEUNKIRCHEN

**KELLER**

M 1:100 07.01.2015



SÜDRANSICHT



...IMBAST

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine **Villa mit Baujahr 1904**, welche 2016 umfassend saniert wurde und zu einer Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten umgebaut wurde.

Der Kaufpreis versteht sich als Nettobetrag zzgl. Umsatzsteuer

Aktuell sind 2/4 Wohnungen bis 2028 befristet vermietet. Die Dachgeschosswohnung **Top 4** mit einer wunderschönen Aussicht und einer Wohnfläche von 66,74m<sup>2</sup> ist (Stand 16.9.2024) **noch zur Selbstnutzung verfügbar**.

### Ihre sofortigen laufenden Mieterträge:

Nettomietерtrag Top 2 € 600.- p.m.

Nettomietерtrag To 3 € 671.- p.m.

Gesamtmietерtrag € 1.271.- p.m. Gesamtjahresmietерtrag € 15.252.- (jeweils netto exkl. Betriebskosten, vor Steuer)

Bei Vollvermietung belaufen sich die Jahresmietерträge auf mindestens € 22.500.- was einer **Bruttoanfangsrendite i.H.v. 3,75%** entspricht.

### Das Haus

Im **Souterrain** wo sich auch die Einlagerungsräume befinden, wurde eine kleine zusätzlich Wohneinheit mit 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die aus einem Zimmer und Küche und sogar einer Dusche ausgestattet geschaffen, ist (Stand 16.9.2024) ebenso noch verfügbar.

Die Wohnung im **Hochparterre** und im **1. Obergeschoss** sind identisch aufgebaut und haben jeweils eine Fläche von 76 m<sup>2</sup>. 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. Top 3 im 1. Obergeschoss ist gegenständlich befristet bis 2028 vermietet.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das **Dachgeschoss** in eine Wohnung mit einer Fläche von ca. 66,74 m<sup>2</sup> ausgebaut. Diese Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, (keine Küche eingebaut), 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 Gasthermen beheizt. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurde das Grundstück neu eingezäunt, Balkone für alle Stockwerke angebaut und ein großzügige Parkplatzfläche mit elektrischem Garagentor und ein Gerätehaus errichtet.

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

### **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