

**Pension, Arbeiterquartier oder einzelne Appartements  
vermieten - die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen!**



Eingang

**Objektnummer: 3860\_39**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	501,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,90
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Dkff. (Uni) Violeta Schönhart

RE/MAX Next  
Marktplatz 14/2/EG02  
2486 Pottendorf

H +43 650 215 36 35

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



















**Wohnfläche<sup>9)</sup>**  
178.24 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WdFV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Arbeiterquartier bietet 18 voll ausgestattete Zimmer, jedes mit eigener Küche, Bad und WC. Das Objekt eignet sich ideal für Unternehmen, die eine anspruchsvolle und komfortable Unterkunft für ihre Mitarbeiter suchen, oder für Investoren, die eine attraktive Kapitalanlage anstreben. Die Immobilie garantiert durch ihre Ausstattung und Lage eine hohe Nachfrage und lukrative Einnahmen. Die Unterkünfte können kurz oder längerfristig an Firmen, an Arbeiter oder an Airbnb-Gäste vermietet werden.

**ERDGESCHOSS ( EG):** Im Erdgeschoss befinden sich 6 Zimmer wie folgt: + 3 x 2 - Bett - Zimmer + 2 x 1 - Bett - Zimmer + 1 x 4 - Bett - Zimmer 1 Büro und ein Technikraum sind ebenfalls vorhanden. Zusätzlich wurde Ende 2018 das damalige Gasthaus-Café zu 4 Apartments umgebaut, die ebenfalls vermietet werden. + Appartement Top 15 mit 33,75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + Appartement Top 16 mit 42,92 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + Appartement Top 17 mit 35,05 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + Appartement Top 18 mit 28,86 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

**OBERGESCHOSS:** Im Jahr 2015 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Durch die Aufstockung wurden 8 weitere Zimmer sowie 1 Waschkraum geschaffen. Bei den Zimmern handelt es sich um: + 1 x 3 - Bett - Zimmer + 4 x 1 - Bett - Zimmer + 2 x 2 - Bett - Zimmer + 1 Appartement mit 2 Zimmern und 3 Betten Alle 18 Tops sind funktional eingerichtet. Die Zimmergrößen sind optimal auf die Bedürfnisse von Arbeitern/Gästen abgestimmt, die sowohl kurzen als auch längeren Aufenthalt in einer gepflegten Umgebung suchen. Jedes Zimmer verfügt über: + eigene voll ausgestattete Küchennische + privates Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken + Wohnbereich mit Schlafgelegenheit und Stauraum + schnelles WLAN in jedem Zimmer + die Apartments verfügen zusätzlich zum größten Teil über einen eigenen Vorraum Der Fokus auf eine einzelne Küche und Sanitäranlagen pro Zimmer macht das Objekt besonders attraktiv für Firmenmieter, die den Komfort und die Privatsphäre ihrer Mitarbeiter sicherstellen wollen. Lukrative Einnahmemöglichkeiten Durch die individuelle Ausstattung der Zimmer ergibt sich für die Mieter eine attraktive Wohnlösung, was zu einer geringen Fluktuation und einer hohen Mieterzufriedenheit führt. Dies wiederum garantiert eine hohe Auslastung und macht eine Rendite p.a. von 7 % bis 11 % durchaus realistisch.

**LAGE** Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage in Pottendorf, was es den Mietern ermöglicht, bequem in die Arbeitspendlerregionen und Gewerbegebiete zu gelangen: + Öffentliche Verkehrsmittel: Die Nähe zum Bahnhof Pottendorf - Landegg bietet eine schnelle Anbindung nach Wien, Eisenstadt und Wiener Neustadt. + Autobahn: Rasche Erreichbarkeit der A3 sowie weiterer Verkehrsknotenpunkte in der Umgebung. + Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Restaurants und alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. + Ruhige Umgebung: Trotz der Nähe zu Gewerbegebieten bietet Pottendorf eine idyllische und entspannte Umgebung, die nach einem langen Arbeitstag eine willkommene Erholung bietet.

**Fazit** Dieses Arbeiterquartier mit 18 voll ausgestatteten Zimmern stellt eine herausragende Investitionsmöglichkeit dar. Durch die großzügigen Ausstattung jedes Zimmers und die lukrativen Mieteinnahmen ergibt sich ein langfristig stabiles und attraktives Anlageobjekt.

**RECHTLICHES** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten können, da wir

dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. DOPPELMAKLER Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) FINANZIERUNG Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt. Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten. Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.). Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können. In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail! Mit freundlichen Grüßen