

## Zinshaus mit 13 Wohneinheiten



Zinshaus in Imbach

**Objektnummer: 2442\_2231**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Imbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1600
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	653,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	24
<b>Bäder:</b>	13
<b>WC:</b>	13
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,05
<b>Kaufpreis:</b>	870.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Heribert Angerer, Akad. IM**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +4369910851173































## Objektbeschreibung

**Attraktives Zinshaus in Imbach: Ihre Investitionsmöglichkeit nahe Krems** Sind Sie auf der Suche nach einer Investitionsmöglichkeit, die sowohl charmant als auch lukrativ ist? Dann haben wir genau das Richtige für Sie. Dieses Zinshaus in der malerischen Ortschaft Imbach, der Gemeinde Senftenberg, nur etwa 5 km von Krems an der Donau entfernt, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, Ihr Kapital gewinnbringend zu investieren. **Verkaufsmöglichkeiten:** Diese Liegenschaft kann entweder mit Mehrwertsteuer oder auch im Zuge eines Share Deals erworben werden, was Ihnen flexible Optionen für Ihren Investitionsplan bietet. **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- **13 sanierte Wohneinheiten:** Modernisierter Wohnkomfort für zufriedene Mieter.
- **Umfassende Sanierung (2015-2018):** Ein Gebäude im gutem Zustand, das keine dringenden Renovierungsarbeiten erfordert.
- **Zentralheizung mit Gas:** Effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung.
- **Glasfaser-Internet:** Modernste Technologie für höchste Zufriedenheit der Bewohner.
- **Großzügiger Gemeinschaftsgarten (ca. 540 m<sup>2</sup>):** Einladende Grünfläche für Freizeit und Erholung.
- **Separater Zugang und Autostellplätze:** Praktischer Zugang und Parkmöglichkeiten für alle Mieter.
- **Erstklassige Lage:** Nur 5 km von Krems an der Donau, mit hervorragender Anbindung an wichtige Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel.
- **Vollvermietet:** Stand Juni 2024, sofortige Mieteinnahmen ohne Leerstand.

**Stabiles Wertsteigerungspotenzial:** Eine sichere Investition in eine aufstrebende Region. **Gebäudeaufteilung:** Die Liegenschaft unterteilt sich in zwei Häuser, Haus 2 und Haus 4, mit separatem Eingang von der Straße sowie Zugängen vom Innenhof und Garten, die den Bewohnern Privatsphäre und Zugang zu gemeinsamen Außenbereichen bieten.

**Wohnungsgrößen:** **Haus Nr. 2:** • TOP 2/1: ca. 58 m<sup>2</sup> • TOP 2/2: ca. 46 m<sup>2</sup> • TOP 2/3: ca. 42 m<sup>2</sup> • TOP 2/4: ca. 26 m<sup>2</sup> • TOP 2/5: ca. 33 m<sup>2</sup> • TOP 2/6: ca. 41 m<sup>2</sup> • TOP 2/7: ca. 53 m<sup>2</sup> • TOP 2/8: ca. 85 m<sup>2</sup> • TOP 2/9: ca. 54 m<sup>2</sup> **Haus Nr. 4:** • TOP 4/1: ca. 64 m<sup>2</sup> • TOP 4/2: ca. 55 m<sup>2</sup> • TOP 4/3: ca. 42 m<sup>2</sup> • TOP 4/4: ca. 56 m<sup>2</sup>

**Herausragende Merkmale der Immobilie:**

- **Sanierung:** Zwischen 2015 und 2018 umfassend renoviert, präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand.
- **Modernste Technologie:** Glasfaser-Internet sorgt für schnelles und zuverlässiges Internet in allen Wohneinheiten.
- **Effizientes Heizsystem:** Die Zentralheizung mit Gas gewährleistet eine kosteneffiziente Wärmeversorgung.
- **Großzügige Gemeinschaftsflächen:** Der 540 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsgarten bietet einen idyllischen Rückzugsort für alle Mieter.
- **Attraktive Lage:** Nur 5 km von Krems entfernt, mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrswege.
- **Volle Vermietung:** Stand Juni 2024 ist das Gebäude vollvermietet, was sofortige Mieteinnahmen garantiert.
- **Stetige Instandhaltungsarbeiten:** Regelmäßige Wartungsarbeiten sichern den langfristigen Werterhalt der Immobilie.
- **Stabiles Wertsteigerungspotenzial:** Die ausgezeichnete Lage und der gepflegte Zustand machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investition mit vielversprechendem Wertzuwachs.

**Infrastruktur & Entfernungen:**

- Krems an der Donau: ca. 5 km,
- St. Pölten: ca. 32 km,
- Weißenkirchen: ca. 19 km,
- Wien: ca. 83 km

Die Nähe zu Krems sorgt dafür, dass für alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bestens gesorgt ist: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Gasthäuser und vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Reichweite. **Kontaktieren Sie uns:** Dieses Zinshaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, in eine zukunftssichere und lukrative



Immobilie zu investieren. Die Ausstattung, die ausgezeichnete Lage und das stabile Wertsteigerungspotenzial machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Investition. Vertrauen Sie auf eine Immobilie, die Ihnen kontinuierliche Erträge und ein solides Wachstum Ihres Kapitals sichert. Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich diese einzigartige Chance! Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zinshaus näher vorzustellen und Sie bei Ihrem Kaufvorhaben zu unterstützen. Wir stellen Ihnen gerne detaillierte Unterlagen zu Mieteinnahmen und Rendite zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur bei Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) beantworten können. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz53.0

wär kWh

m<sup>2</sup>

edara)

f:

KlasC

se

Heiz

wär

m<sup>2</sup>

edar

f:

Fakt1.05

or G

esa

mte

nerg

ieeff

izie

nz: