

**NEUER PREIS! Investoren aufgepasst - Haus mit 3 vermieteten Wohneinheiten**



renoviertes, ehemaliges Gemeindehaus

**Objektnummer: 1658\_2981**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2272 Niederabsdorf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anton Flandorfer**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T +43 2572 20900 20900  
H +43 660 3192598





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX















## Objektbeschreibung

NEUER PREIS! Haus mit 3 vermieteten Wohneinheiten in sehr ruhiger, sonniger Lage Zum Verkauf gelangt diese Liegenschaft im Umfang von ca. 815 m<sup>2</sup> Grund mit dem ehemaligen Gemeindehaus der Gemeinde Niederabsdorf, welches in den letzten 2 Jahren sehr aufwändig saniert wurde. So wurden z.B. innerhalb des Hauses alle Wasser-, Kanal- und Stromleitungen erneuert. Im ganzen Haus wurden die Fenster und Türen erneuert und eine Fußbodenheizung verlegt, welche mit einer Luft-Wärme-Pumpe betrieben wird. Weiters wurde jede Wohnung mit einer modernen Küche ausgestattet, die alle Wünsche erfüllt. Auch die Nassräume wurden in allen Wohnungen mit viel Liebe zum Detail erneuert. Die 3 Wohneinheiten bieten sich mit idealen Wohnungsgrößen perfekt zum Vermieten an. Alle 3 Wohnungen sind derzeit (befristet auf 3 Jahre) vermietet. Wohnungsgrößen: Top 1: ca. 64,56 m<sup>2</sup> Top 2: ca. 71,82 m<sup>2</sup> Top 3: ca. 56,68 m<sup>2</sup> Der sonnige Garten hinterhalb des Hauses kann gemeinschaftlich genutzt werden. Auf dem Grundstück steht auch noch ein Nebengebäude, welches die 3 Parteien als Lager- bzw. Abstellraum (z.B. für Gartengeräte) verwenden können. Die Marktgemeinde Ringelsdorf-Niederabsdorf ([www.ringelsdorf.at](http://www.ringelsdorf.at)) liegt im östlichen Weinviertel an der Zaya, etwas abseits der Marchauen und hat ca. 1.600 Einwohner. Niederabsdorf ist eine sehr belebte Ortschaft mit Kindergarten, Volksschule, ADEG Nahversorger + Postpartner, Gasthaus, Heurigenbetrieb, Bäckerei, div. anderen Gewerbebetrieben und vielen anderen Freizeitmöglichkeiten. Von der Stadtgrenze Wien erreichen Sie Niederabsdorf über die A 5 - Nordautobahn in ca. 35-40 Minuten. Aufschlüsselung der Betriebskosten: NÖ Versicherung: € 491,27 / Jahr GVV: € 610,10 / Jahr Marktgemeinde Ringelsdorf-Niederabsdorf: € 773,76 / Jahr Rauchfangkehrer Christian Bauer: Rauchfänge abgemeldet gesamt: € 1.875,13 / Jahr bzw. € 156,26 / Monat **Richtpreis € 295.000,--** \*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber! WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Zuname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis! Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 180.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergi 2.44  
effizienz:  
Klasse Faktor GesamtD  
energieeffizienz: