

**„WOW!!! Nicht einfach nur wohnen, sondern auch vermieten!“**



01 Exposé Außenansicht

**Objektnummer: 1626\_26167**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2571 Altenmarkt an der Triesting
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	494,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,29
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Hodous**

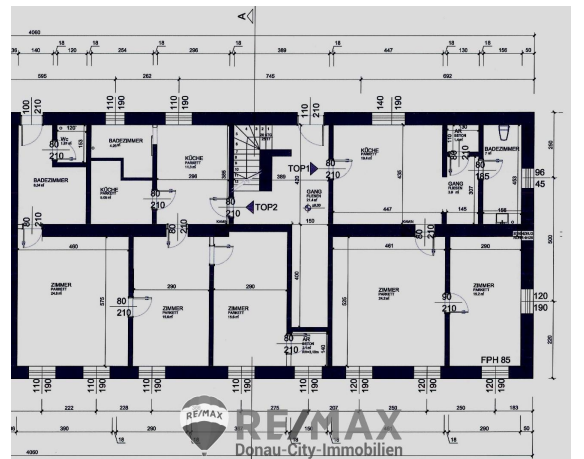
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

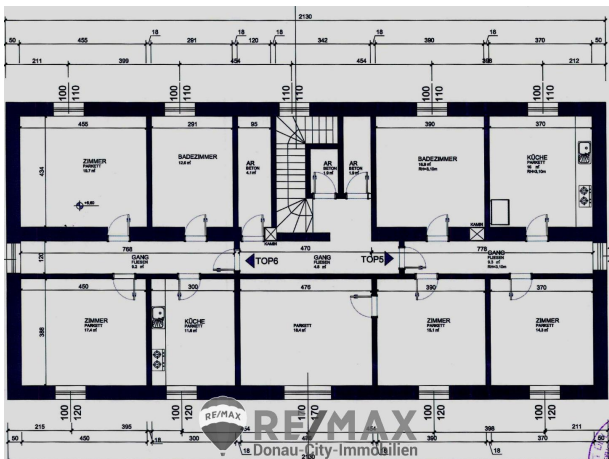
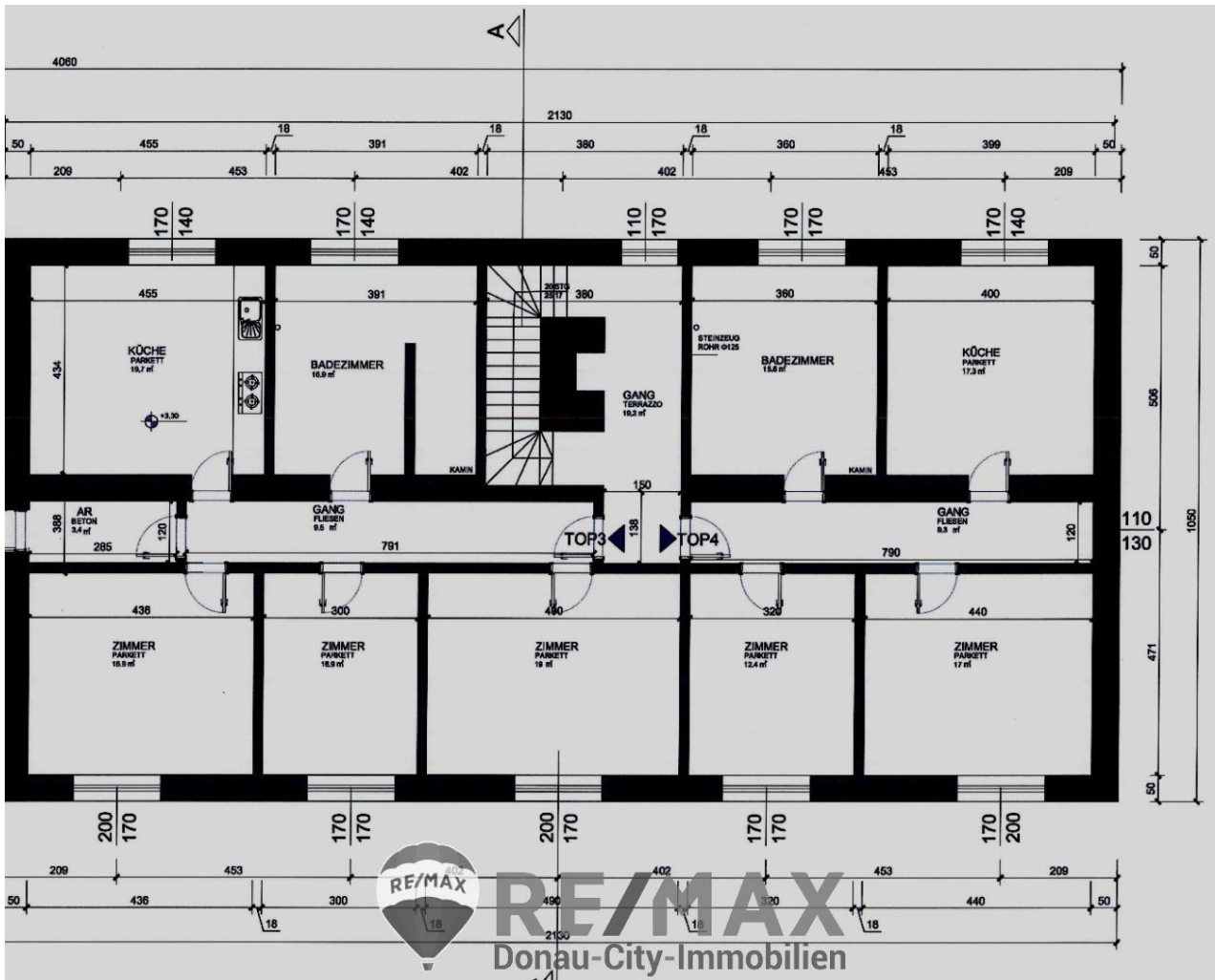
H +43 681 846 16 519  
F +43 1 699 11 12-13













## Bei Immobilien-Vermietung entspannt bleiben.

Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz  
inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!





**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

# RE/MAX

Donau-City Immobilien

GENERALI



## Objektbeschreibung

**WOW!!! Nicht einfach nur wohnen, sondern auch vermieten! Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE - Digitales Angebotsverfahren!** Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Zum Verkauf gelangt ein großes, interessantes Objekt mit enormen Entwicklungspotential. In den Anfängen des 1900 Jahrhunderts wurde ein Gebäude in Massivbauweise errichtet und sukzessive weiter renoviert und saniert. Insgesamt wurden 3 Gebäude errichtet. Das Kaufobjekt besteht aus 6 parifizierten Wohneinheiten, die alle samt individuell gestaltet sind und zentral über ein gemeinsames Stiegenhaus begehbar sind. Je nach den eigenen Wünschen, Vorstellungen und Ansprüchen, bietet das Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Haben Sie eine große Familie, dann ist bereits für das Teenager Alter der Liebsten vorgesorgt und jeder Sprössling kommt in den Genuss einer eigenen 4 Wände. Oder denken Sie daran, nur eine Wohnung zur Selbstnutzung zu beziehen und die restlichen zu vermieten? Dann ist das Objekt wie geschaffen für Sie. Die Wohnungen wurden und werden erfolgreich über renommierte Plattformen wie Booking.com und andere vermietet und erwirtschafteten ein ansehnliches regelmäßiges Einkommen. Die Lage besticht durch die direkte Anbindung an den Triestingtal Radweg. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und zum Gemeindezentrum sind es 1,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Das Objekt befindet sich auf einem rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Nach Absprache und Einigung des Kaufpreises könnte auch das Gesamtobjekt mit einer zusätzlichen Wohnung, dem „Lagerbereich (6 Lager – in Summe 195m<sup>2</sup> Stauraum, Strom vorhanden)“ und den 5 PKW Abstellplätzen erworben werden. Die Wohnnutzfläche der sieben Wohneinheiten beträgt in Summe laut Nutzwertgutachten ca. 656 m<sup>2</sup>. Die Zuordnung der Gartenflächen sowie der einzelnen Abstellräume, Lager und PKW-Abstellplätzen zu den einzelnen Wohnungen kann, sehr einfach im Nutzwertgutachten geändert werden. **Anbei ein kurzer Überblick der angebotenen 6 Wohnungen:**

**Top 1 hat 71,10 m<sup>2</sup> (Nutzfläche):** Wohnküche Vorzimmer Großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer Großes Schlafzimmer Abstellraum Badezimmer/WC Gastherme

**Top 2 hat 88,92 m<sup>2</sup> (Nutzfläche):** Vorzimmer Separate Küche 1 Separate Küche 2 Badezimmer/WC 1 Badezimmer/WC 2 Großes Wohnzimmer Schlafzimmer 1 Schlafzimmer 2 Abstellraum Infrarotheizung demontiert

**Top 3 hat ca. 102,30 m<sup>2</sup> (Nutzfläche):** Vorzimmer Küche mit Essbereich Großes Wohnzimmer Schlafzimmer 1 Schlafzimmer 2 Badezimmer mit Badewanne und WC Abstellraum Infrarotheizung In dieser Wohnung muss ein Fenster neu abgedichtet werden.

**Top 4 hat ca. 71,60 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)** Vorzimmer Küche mit Essbereich Großes Wohnzimmer Schlafzimmer 1 Badezimmer mit Badewanne Gasheizung

**Top 5 hat ca. 90 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)** Vorzimmer Küche mit Essbereich Wohnzimmer Schlafzimmer 1 Schlafzimmer 2 Badezimmer mit Badewanne /WC Gasheizung

**Top 6 hat ca. 70,50 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)** Vorzimmer Küche Großes Wohnzimmer Schlafzimmer 1 Badezimmer mit WC Kamin Derzeit an Dauermieter vermietet

**Optional verfügbar: Top 7 ca. 158,30 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)** Diese Wohnung hat einen separaten Eingang Vorzimmer Abstellraum Saunaraum Küche mit Essbereich Wohnzimmer Schlafzimmer 1 Schlafzimmer 2 Schlafzimmer 3 Badezimmer mit Badewanne WC Gastherme Da das Gebäude derzeit selbst verwaltet wird,

liegt uns keine detaillierte Betriebskostenabrechnung von einer Hausverwaltung vor. Bei der Besichtigung können wir gerne auf weitere Details eingehen. **Lage:** Altenmarkt an der Triesting ist eine Marktgemeinde mit rund 2.100 Einwohnern und liegt am südlichen Rand des Wienerwalds am alten Pilgerweg Via Sacra ca. 30km südwestlich von Wien im Triestingtal mit einer Seehöhe von 390 m. Die Gemeinde gehört zum Verwaltungsbezirk Baden. Diese wunderschöne Landschaft ist Teil des Wienerwaldes und geschaffen für ausgedehnte Wanderungen auf markierten Wegen und lädt auch zu herrlichen Spaziergängen ein. Baden erreichen sie in weniger als 30 min und nach Wien sind es gerade mal 35 Min. Der Triestingtal-Radweg befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe - Nahversorger, Trafik, Bank, Arzt, das Gemeindeamt, die Musikschule, Kindergarten, Volksschule und natürlich gibt es auch eine sehr gute Wirtshauskultur, Cafés und Mostheurige. **Verkehrsanbindung:** Mit dem Fahrzeug benötigt man ca. 25 Minuten von der Wiener Stadtgrenze weg. Buslinie 169 nach Wien Hauptbahnhof. **Infrastruktur:** Supermarkt 240 m | Supermarkt 9 m | Bank 1 km | Post 760 m | Tankstelle 540 m | Trafik 320 m | Restaurant 1,29 km | Kinderbetreuung 1,03 km | Arzt 1,28 km | Apotheke 270 m | Krankenhaus 6,47 km | Bus 4 m Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor, denn kein Plan kann den persönlichen Eindruck ersetzen. **Richtpreis: € 399.000,-\*)** Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Angaben gemäß  
gesetzlichem Erfordernis:  
Heizw 226.0  
ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)  
KlasseF  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 3.29  
Gesa  
mtene  
rgieeffi  
zienz:  
KlasseF  
Faktor  
Gesa  
mtene  
rgieeffi  
zienz: