

**Zinshaus mit befristeten Wohnungen circa 5% Rendite p.a.**



**Objektnummer: 2204**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernsteinstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2275 Bernhardsthal
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	589,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	600,00 m <sup>2</sup>
Garten:	1.500,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	800.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.333,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yelena Nikolayeva**

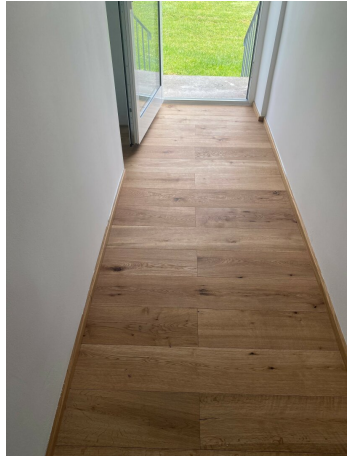
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/Xb  
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555







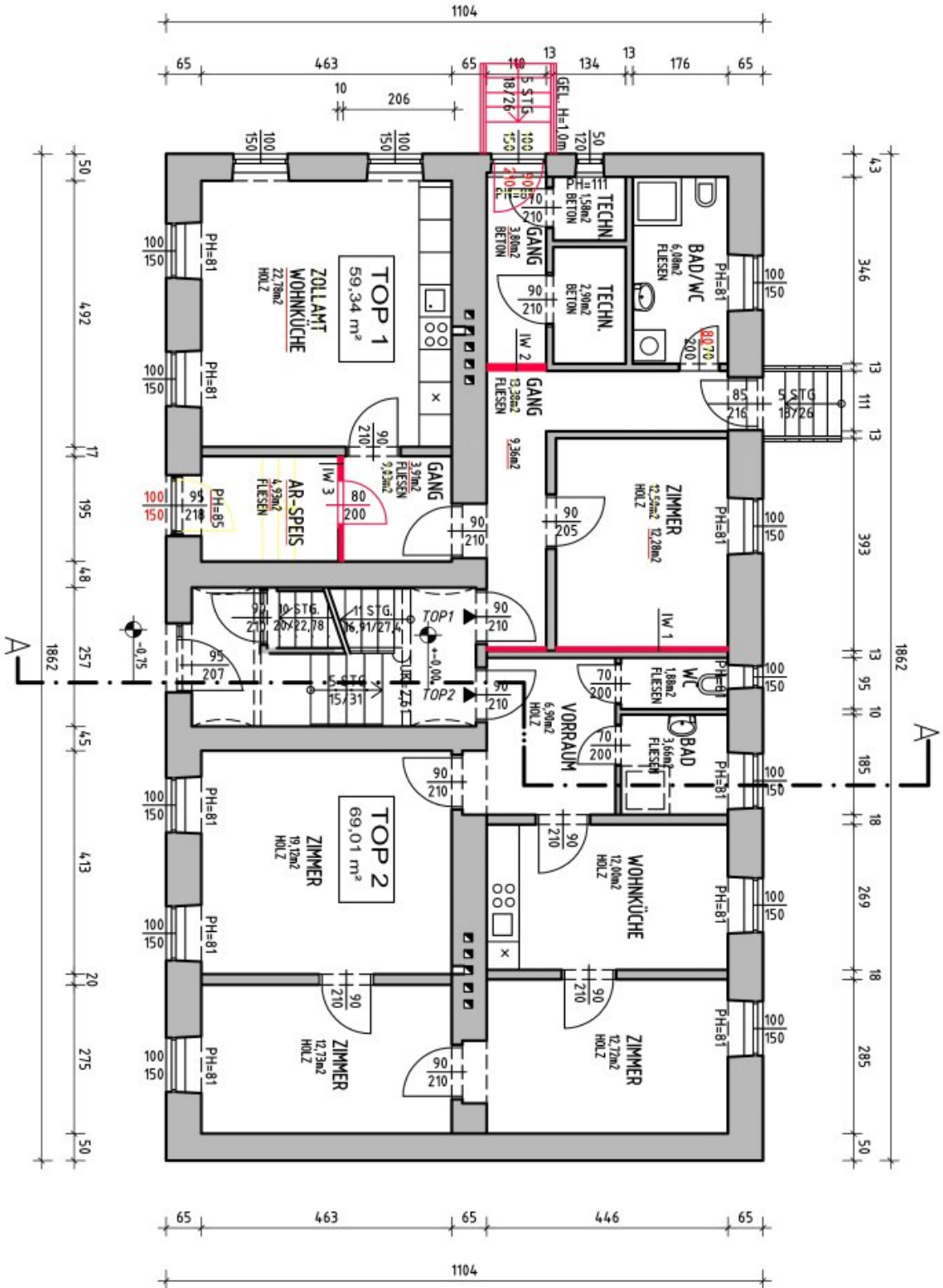








# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Autarkes Zinshaus mit eigener neuen Kläranlage und Quellwasse, größtenteils mit Holz geheizt

Das Haus besteht aus einem Vollkeller plus vier Obergeschosse und verfügt ein Gemeinschaftsgarten ca. 1500m<sup>2</sup>, 6 Parkplätzen vom Haus. Auf dem Grund gibt es eine eigene Garagengebäude für 3 Autos ca. 68m<sup>2</sup>.

**Alle Wohnungen sind befristet vermietet.**

Die Liegenschaft wird über Brunnenwasser versorgt und verfügt über eine eigene Kläranlage, die im Jahr 2023 komplett neu eingebaut wurde.

Die Fenster und alle Nassräume wurden in den letzten Jahren erneuert.

Eine Wohnung 4 verfügt über Öl-Zentralheizung, sieben Einheiten werden mit Einzelöfen mit Holz geheizt. Wohnungen Nr. 1 und wurden im Jahr 2022 zusätzlich mit Infrartheizung ausgestattet.

Das Haus wurde im Jahr 2021 neu vermessen. Kamin wurde Anfang 2023 generalsaniert.

Es gibt ein unausgebauter Spitzboden ca. 68m<sup>2</sup> sowie Schuppen: ca. 55m<sup>2</sup>

Die Wohnungen befinden sich von einem sehr guten bis durchschnittlichen Zustand

Top 1 ist im Jahr 2020 ist komplett neu saniert, und mit echten Holzboden und neue Küche ausgestattet. Top 2 wurde im Jahr 2021 saniert.

Top	Kaution	Bezug	Befristet	Nutzfl. m <sup>2</sup>	HauptM	BK
1	1 400,00	01.07.2023	30.06.2026	60,00	370,00	79,82
<b>Stellplatz 5</b>					12,5	
<b>Stellplatz 3</b>					8,68	
<b>Stellplatz 2</b>					12,5	
2	1 570,00	01.02.2023	31.01.2027	79,00	378,22	104,78
<b>Garage Top</b>	150,00			18,32	15,07	1,60
2						
3		01.07.2024	30.06.2027	73,00	422,65	96,90

<b>Garage Top</b>				18,32	<b>15,00</b>	1,60
<b>3</b>						
<b>4</b>	1 253,64	15.02.2023	14.02.2026	73,00	<b>434,23</b>	96,90
<b>5</b>	500,00	15.09.2020	14.09.2023	79,00	<b>404,54</b>	104,70
<b>6</b>		01.08.2024	31.07.2027	73,00		95,90
<b>7</b>		01.06.2023	30.05.2026	73,00		95,90
<b>8</b>	1 255,00	01.01.2022	31.12.2025	79,00	<b>448,65</b>	96,90
				<b>625,64</b>	<b>2522,04</b>	
			p.a.		<b>30 264,48</b>	

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.250m  
Krankenhaus <9.750m  
Apotheke <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <6.750m

#### Sonstige

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.250m  
Post <7.000m  
Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <2.000m

Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap