

Mehrparteienhaus mit 8 Wohnungen in Enns



Mehrparteienhaus in Enns

Objektnummer: 3792_357

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugablonz 28
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	ca. 1952
Wohnfläche:	485,00 m ²
Nutzfläche:	750,00 m ²
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	175,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,22
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



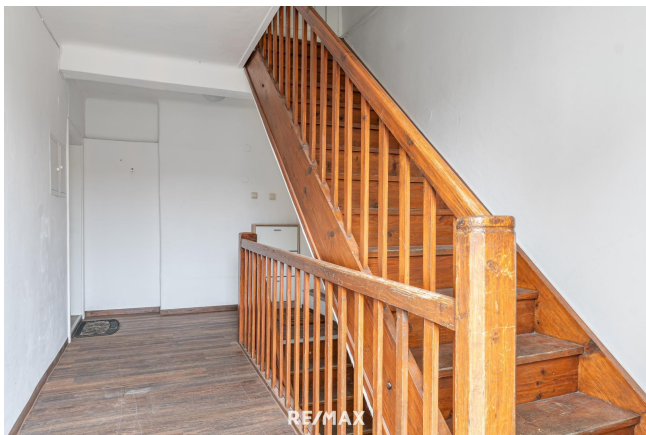
DI Christian Pranzl

RE/MAX Panorama
Jägerweg 2
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 790











Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen in Enns. Dieses charmante Mehrparteienhaus in guter Lage von Enns bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren. Das Ursprungsobjekt wurde in mehreren Bau-Etappen 1961 und 1992 zum heutigen Wohnhaus erweitert. Gemäß einem Nutzwertgutachten von 1982 wurden 5 Einheiten dokumentiert, die Liegenschaft allerdings bis 1992 auf insgesamt 8 Wohneinheiten adaptiert. Die Anpassung im Wohnungseigentums steht noch aus, was dem Alleineigentümer jedoch maximale Flexibilität bei der künftigen Nutzung und Verwaltung der Immobilie bietet. Das Gebäude generiert bei Vollvermietung eine stabile Nettomieteinnahme von derzeit 3.121,70 € netto. Mit gezielten Modernisierungen kann die Rendite weiter optimiert werden. Highlights: - 8 Mieteinheiten - Ausreichend Parkplätze am Grundstück - Großzügiger Dachboden - Laufende Einnahmen: Langfristige Mieter und stabile Mietzahlungen - Optimierungspotenzial: Wertsteigerung durch Modernisierungen. - Lage: Attraktiver Standort mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung in Enns. Lage & Infrastruktur: Enns als älteste Stadt Österreichs bietet eine charmante Kombination aus Geschichte und Moderne. Sehenswürdigkeiten wie der Ennser Stadtturm oder das Museum Lauriacum sind nur wenige Minuten entfernt. Gleichzeitig profitiert Neugablonz von einer familienfreundlichen Nachbarschaft und moderner Infrastruktur. Eine direkte Anbindung an die Autobahn A1 (ca. 10 Minuten) ist ideal für Pendler nach Linz und Steyr. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in den nahe gelegenen Supermärkten, Apotheken und Einzelhandelsgeschäften. Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in der Umgebung. Am nahegelegene Naherholungsgebiet Ennsufer finden Sie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege. Diese Lage kombiniert Ruhe und Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung, wodurch sie sowohl für Mieter als auch für Investoren besonders attraktiv ist. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 175 kWh/m²a, fGee = 2,22

Wohnungsübersicht und Mieteinnahmen:

- Wohnung 1: 450 € netto
- Wohnung 2: 439 € netto
- Wohnung 3: 400 € netto
- Wohnung 4: 450 € netto
- Wohnung 5: 410 € netto
- Wohnung 6: 230 € netto
- Wohnung 7: 465,70 € netto
- Wohnung 8: 277 € netto

Gesamte monatliche Mieteinnahmen: 3.121,70 € netto

Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben

gemäß ge
setzliche
m Erforde
rnis:
H 17
ei 5.
z 0
w k
är W
m h/
eb(
edm
ar²a
f:)
F 2.
ak22
to
r
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z: