Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Zistersdorf

LOKAL 1

Objektnummer: 1658_3390

Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Baujahr:	ca. 1929
Wohnfläche:	195,00 m²
Nutzfläche:	336,50 m²
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	490.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Erik Korczynski

RE/MAX Best in Mistelbach
Bahnstraße 2a
2130 Mistelbach

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Zistersdorf – Geschäftslokal mit 5 vermieteten Wohneinheiten und Ausbaupotenzial

Bitte beachten Sie, dass die vier Wohneinheiten im 1. Obergeschoss der beschriebenen Immobilie derzeit nicht bewilligt sind. Dies bietet jedoch eine interessante Möglichkeit für potenzielle Käufer, das Objekt entsprechend ihren Vorstellungen weiterzuentwickeln, wobei die erforderlichen Genehmigungen durch die zuständigen Behörden eingeholt werden müssen. Der Käufer trägt die Verantwortung für alle rechtlichen Prüfungen und die Beantragung der entsprechenden Genehmigungen, die jedoch nicht garantiert sind.

Objektart: Geschäftslokal mit 5 Wohneinheiten

Objektbeschreibung:
Diese Immobilie, die sich in einer gut frequentierten Lage im Zentrum von Zistersdorf befindet, stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Sie besteht aus einem großzügigen Geschäftslokal im Erdgeschoss sowie vier gepflegten Wohneinheiten im Obergeschoss. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit und stabile Einkommensquelle dank der bestehenden Mietverhältnisse. Zusätzlich bietet das Objekt Potenzial für eine zukünftige Wertsteigerung, da das Dachgeschoss ausgebaut werden kann, was zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche schaffen würde.

Das Geschäftslokal:
Im Erdgeschoss befindet sich das ca. 141m² große Geschäftslokal, das durch seine attraktive Glasfront und die zentrale Lage eine hohe Sichtbarkeit garantiert. Die offene Raumaufteilung lässt sich ideal an verschiedene Geschäftsmodelle anpassen. Die helle, freundliche Atmosphäre sowie die Schaufenster bieten eine hervorragende Präsentationsfläche für jedes Gewerbe und versprechen gute Geschäftsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher Vorteil ist die barrierefreie Erreichbarkeit und die guten Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Wohneinheiten:
Im Erdgeschoss befindet sich eine und im Obergeschoss befinden sich vier komplett vermietete Wohneinheiten, die derzeit stabile Mieteinnahmen generieren. Die Wohnungen bieten eine angenehme Wohnfläche zwischen ca. 29 m² und ca. 51 m², die sich ideal für Singles und Paare eignet.

Erdgeschoss:
Wohneinheit Top 1: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 29,3 m²

1. Obergeschoss:
Wohneinheit Top 3: 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 34,9 m²
Wohneinheit Top 4: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44,6 m²

Wohneinheit Top 5: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50,5 m²
Wohneinheit Top 6: 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 35,7 m²

Alle Wohneinheiten wurden in den letzten Jahren modernisiert, wobei der ursprüngliche Charme des Gebäudes erhalten geblieben ist. Die Zimmer sind lichtdurchflutet, und die Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Aufgrund der Vermietung bieten die Wohnungen eine regelmäßige Einkommensquelle, die für eine stabile Rentabilität sorgt.

Ausbaupotenzial:
Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das noch ungenutzte Dachgeschoss. Dieses könnte nach einer entsprechenden Genehmigung und Planung ausgebaut werden, um zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen zu schaffen. Der Ausbau des Dachgeschosses bietet eine attraktive Möglichkeit, den Wert der Immobilie weiter zu steigern und eine höhere Mietrendite zu erzielen.

Besondere Merkmale:

Renovierter Zustand: Die Wohneinheiten befinden sich in gutem Zustand, die Geschäftsfläche kann mit wenig Aufwand wieder zum Leben erweckt werden. und wurden regelmäßig gewartet.
Vermietungssituation: Sämtliche Wohnungen sind aktuell vermietet, was eine direkte und zuverlässige Einnahmequelle sichert.

Lagevorteil: Das Geschäftslokal und die Wohneinheiten liegen in einem zentralen Bereich von Zistersdorf und profitieren von einer hohen Nachfrage sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich.

Lage:
Die Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Gegenden von Zistersdorf, nur wenige Gehminuten von lokalen Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Die gute Erreichbarkeit von Wien macht Zistersdorf zu einem attraktiven Standort für Pendler. Die Infrastruktur der Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität und bietet gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Zusatz:
Das Gebäude verfügt über viel Stau- und Lagerraum, zudem befinden sich im hinteren Teil 3 Garagen und im 1. OG eine Dachterrasse mit weiteren Möglichkeiten noch mehr Potential aus dem Objekt zu schöpfen.

Investmentpotential:
Dank der zentralen Lage und der soliden Mietstruktur stellt diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Das Geschäftslokal bietet zudem Potenzial für eine Wertsteigerung, abhängig von der Nutzung und den eigenen Geschäftsideen. Die vier vermieteten Wohneinheiten generieren regelmäßige Einnahmen und bieten zusätzliche Sicherheit. Die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen, bietet weiteres Potenzial zur

Steigerung der Mietrendite und des langfristigen Immobilienwertes.

Fazit:
Diese Immobilie ist eine ausgezeichnete Wahl für Investoren, die auf der Suche nach einem renditestarken Objekt sind. Mit einem stabilen Einkommensfluss aus den vermieteten Wohneinheiten, dem Geschäftslokal im Erdgeschoss und dem Ausbaupotenzial des Dachgeschosses stellt dieses Objekt eine vielversprechende Chance dar. Durch die hervorragende Lage und den gepflegten Zustand bietet es Potenzial für eine langfristige und nachhaltige Wertsteigerung.

Aufschlüsselung der Betriebskosten:
GVU: € 486,70 / Jahr
Stadtgemeinde Zistersdorf.: € 1995,60 / Jahr
Rauchfangkehrer: € 86,50 / Jahr

Gesamt: € 2.568,8 / Jahr bzw. € 214,07 / Monat)

Richtpreis € 490.000,--*

*) 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 Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann.Angaben

gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 19 7.0 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf: E

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 3.27

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizien

z: