

## **Kapitalanlage mit Zukunft – Modernisiertes Zinshaus in St. Johann am Walde**



4732\_HP

**Objektnummer: 1651\_4732**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5242 St. Johann am Walde
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	334,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	799.500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



### Bernadette Mayer-Gratz

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn









## Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft von Oberösterreich bietet dieses gepflegte Mehrparteienhaus mit fünf Wohneinheiten eine attraktive Investitionsmöglichkeit für vorausschauende Anleger. Das Objekt wurde 2017 umfassend saniert und befindet sich in einem modernen, energetisch optimierten Zustand – ganz ohne Investitionsrückstau. Aktuell sind vier von fünf Einheiten befristet vermietet (jeweils 3 Jahre), was stabile Mieteinnahmen sichert.

Die freie Einheit (TOP 1) mit großzügigen 102 m<sup>2</sup> eignet sich ideal für Eigennutzer, AirBnB-Betrieb oder sofortige Neuvermietung zur Ertragsoptimierung.

Die aktuelle Netto-Rendite liegt bei ca. 3,5 % – mit klar erkennbarem Steigerungspotenzial.

---

### Highlights für Investoren:

- ? Umfassend saniert (2017): Dach, Dämmung, Fenster, Böden, Wände, Unterboden, Fassade – alles auf aktuellem Standard
- ? Energieeffizient & nachhaltig: Dreifachverglasung, moderne Dämmung und Fernwärmeanschluss
- ? Kein Investitionsbedarf – sofort Erträge erzielen
- ? Stabile Vermietung mit solider Mieterstruktur
- ? Mietsteigerungspotenzial durch Neuvermietung von TOP 1
- ? 1 zugewiesener Parkplatz pro Top
- ? Hohe Lebensqualität in ruhiger Lage – gute Vermietbarkeit garantiert

---

### Objektdetails:

- Standort: St. Johann am Walde (Bezirk Braunau am Inn), OÖ
- Einheiten: 5 Wohneinheiten
- Gesamtwohnfläche: ca. 334,4 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 399 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1960
- Generalsanierung: 2017
- Heizung: Fernwärme
- Fenster: Kunststoff, 3-fach verglast
- Zustand: Sehr gepflegt, keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich

---

### Wohnungsübersicht:

Einheit Fläche Status

TOP 1 102,0 m<sup>2</sup> + Balkon Frei – sofort vermietbar oder nutzbar

TOP 2 55,1 m<sup>2</sup> Befristet vermietet  
TOP 3 62,4 m<sup>2</sup> Befristet vermietet  
TOP 4 55,4 m<sup>2</sup> Befristet vermietet  
TOP 5 59,5 m<sup>2</sup> Befristet vermietet

---

#### Lagevorteile:

St. Johann am Walde punktet mit hoher Wohnqualität und naturnaher Umgebung. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region ist konstant hoch – ideal für eine langfristige Anlage.

- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen
- Beliebte Wohnregion für Erholungssuchende
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Wintersport, Radfahren)

---

#### Fazit für Kapitalanleger:

Ein solides, vollständig saniertes Zinshaus mit nachhaltigem Wert, attraktiver Anfangsrendite und klarem Entwicklungspotenzial. Dieses Objekt bietet Ihnen die Möglichkeit, mit geringem Verwaltungsaufwand stabile Erträge zu generieren, und ist gleichzeitig eine wertsichere Komponente für Ihr Immobilienportfolio.

Jetzt investieren – in eine Anlage, die langfristig überzeugt.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen.

Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.  
Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten!  
Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter [karriere@remax-innova.at](mailto:karriere@remax-innova.at).

Weitere Infos in unseren News:

<https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641>Angaben

gemäß gese  
tzlichem  
Erfordernis:  
He 46.  
izw1 k  
är W  
meh/(  
be m<sup>2</sup>

dara)

f:

KlaB

ss

e

He

izw

är

me

be

dar

f:

Fa 0.8

kto

r G

es

am

ten

erg

iee

ffiz

ien

z:

KlaA

ss

e F

akt

or

Ge

sa

mt

en

erg

iee

ffiz

ien

z: