

# Attraktive Ertragsimmobilie in zentrumsnaher Lage von Buchkirchen



1 Titelbild

**Objektnummer: 0004006149**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4611 Buchkirchen
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	336,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	1.240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Fuchsberger

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002  
H +43 50 6596 8002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























# Objektbeschreibung

## Attraktive Ertragsimmobilie in zentrumsnaher Lage von Buchkirchen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes vollunterkellertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten samt Garagen-, Frestellplätze und Carport – eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger sowie Eigennutzer mit Anspruch auf Wohnqualität und Rendite.

Die Immobilie verteilt sich auf fünf Wohneinheiten, von denen aktuell drei Wohnungen sowie eine große Garage vermietet sind (befristete Mietverträge).

Zwei weitere Wohneinheiten sowie ein Garagenstellplatz werden derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und können bei Bedarf zeitnah freigestellt werden. Somit besteht ein zusätzliches

Vermietungs-/Ertragspotential dieser attraktiven Fläche.

Die Zugänge zu den Mietwohnungen als auch zur selbst genutzten Einheit sind getrennt und bietet Ihnen Privatsphäre mit Blick ins Grüne. Ein besonderes Highlight bildet der privat genutzte Wellnessbereich mit eigener Bar.

## Lage – Wohnen mit Lebensqualität im Herzen von Buchkirchen

Das Ertragsobjekt befindet sich in zentrumsnaher Lage von Buchkirchen. Die charmante Ortschaft verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe und bietet ein ideales Umfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die nahegelegene Stadt Wels ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet weitere umfassende Infrastruktur sowie Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (Autobahn A8, Bahnanbindung).

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Rad- und Freizeitaktivitäten ein – und das direkt vor der Haustür. Die Kombination aus Zentralität und hoher Lebensqualität macht diese

Immobilie besonders attraktiv für Mieter wie Eigennutzer.

### **Eckdaten im Überblick:**

- **Immobilientyp:** Mehrfamilienhaus/Ertragsobjekt
- **Einheiten:** 5 Wohneinheiten (4 Wohnungen mit Fußbodenheizung)
- **Nutzung:** Teilweise vermietet (aktuell sind 3 Wohneinheiten mit Küche sowie eine Garage vermietet)
- **Selbstnutzung:** 2 große Wohneinheiten mit Pool und Gartenanlage + Garagenstellplatz
- (Anschluss E-Auto) + Carport
- **Besonderheiten:** Luftwärmepumpe, PV-Anlage, Anschluss für E-Auto, große Terrasse, privater Garten samt Pool, eigener Wellnessbereich mit Bar
- **Umfassende** Neu- / Umbauten und Modernisierung zwischen ca. 1998 - 2024
- **Garagenstellplätze/Freistellplätze:** Vorhanden, teils vermietet
- **Lage:** Zentrumsnahe Wohnlage in Buchkirchen
- **Aktueller Mietertrag:** ca. € 20.469,-- netto / p.a.

Diese Immobilie bietet eine solide Basis für nachhaltige Mieteinnahmen und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität – sei es für Eigennutzung, teils Vermietung oder als langfristige Anlage. Die attraktive Lage in Buchkirchen rundet das Angebot perfekt ab.

Weitere Informationen, Grundrisse sowie Fotos zu den bereits vermieteten Wohneinheiten stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.