4 Wohnungen mit Nebengebäude

Drohnennaufnahme

Objektnummer: 2442_2264

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3900 Schwarzenau
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	335,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	4
Keller:	179,20 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	360.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Heribert Angerer, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18

RE/MAX

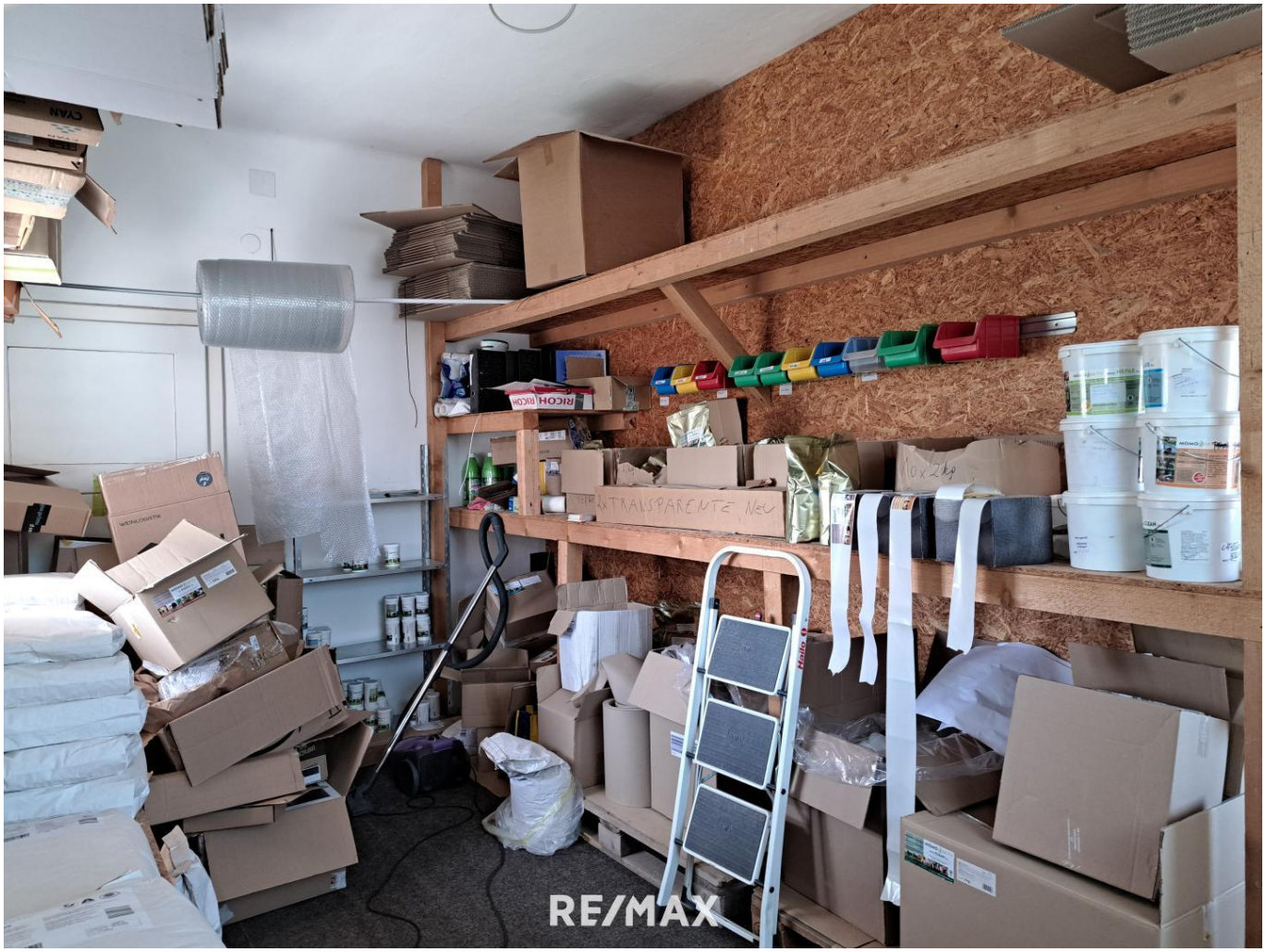
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RICOH
TRANSPARENTE NEU
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

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

Hoval
RE/MAX

TOP3
TOP4
TOP5
TOP1 und TOP2
Seminarzentrum B2
MOMO AKTIV
Kraft Keller
NÖ Netz
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer Investitionsmöglichkeit, die sowohl charmant als auch lukrativ ist? Dann haben wir genau das Richtige für Sie. Diese 4 Wohneinheiten und ein Nebengebäude in einer gut frequentierten Lage in Schwarzenau, nur etwa 10 km von Waidhofen an der Thaya entfernt, bieten Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, Ihr Kapital gewinnbringend zu investieren.

Dieses historische Anlageobjekt, besticht durch seinen zeitlosen Charme. Ab dem Jahr 2012 wurde das Objekt teilweiße saniert (Heizung, Elektrik usw.) und an der Rückseite, sowie seitlich eine Hanfdämmung (10 cm) mit Lärchenholzstülpschalung angebracht.

Aufgrund der Flächenwidmung Bauland-Kerngebiet ist eine gewerbliche Nutzung zusätzlich möglich, wobei eine Wohneinheit schon als Geschäftslokal vermietet ist.
Die Liegenschaft könnte aber auch als Wohngemeinschaft bzw .Generationenwohnhaus genutzt werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **4 Wohneinheiten:** Vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Mieter.
- **Attraktive Größen:** Ideal für verschiedene Mieterbedürfnisse.
- **Nebengebäude:** Erweiterung der Nutzflächen möglich.

Detaillierte Aufteilung der 6 bestehenden Wohnungseigentumstauglichen Objekte

Erdgeschoss:
- TOP 1: ca. 87 m² mit Balkon (Geschäftslokal)
- TOP 2: ca. 87 m² mit Balkon

Obergeschoss:
- TOP 3: ca. 86 m² mit Balkon
- TOP 4: ca. 75 m² mit Balkon

Dachgeschoss:
- TOP 5: bereits verkauft, wobei über einen Kauf mit der jetzigen Eigentümerin gesprochen werden kann.

Nebengebäude:
- TOP 6: ca. 82 m² Nutzfläche, ehemalige Eishaus, Sanierungsbedarf

Kellergeschoss:
- ca. 177 m² Nutzfläche, Heizraum und div. Kellerräume

Dieser Bereich gehört noch saniert.

Warum dieses Objekt?

• **Gute Lage mit Potenzial:** Nähe zu Vitis, Allentsteig und Waidhofen/Thaya. Bahnhof 2min zu Fuß entfernt
• **Guter Zustand:** Sofortige Einnahmen ohne größeren Investitionsbedarf.
• **Wertsteigerungspotenzial:** Stabile Mieteinnahmen und mögliche zukünftige Wertsteigerungen.

Für anspruchsvolle Anleger:

Diese Immobilie bietet ein solides Investitionspotenzial. Der aktuelle Zustand der Immobilie und ihre Lage ermöglichen eine kontinuierliche Vermietung und stabile Erträge. Die Wohneinheiten und das Geschäftslokal sprechen ein breites Spektrum potenzieller Mieter an – von Familien und Paaren bis hin zu Gewerbetreibenden.
Dadurch sind diese Objekte eine besonders reizvolle Option für Anleger, die langfristige Investitionsmöglichkeiten suchen.

Beim Kauf dieser Einheiten besteht die Möglichkeit, auch die bereits verkaufte Wohnung zu erwerben. Dies bietet Ihnen die Chance, das gesamte Objekt in Ihren Besitz zu bringen. Somit maximieren Sie Ihr Investitionspotenzial und sichern sich zusätzliche Einnahmen.

Infrastruktur & Entfernungen:
Waidhofen an der Thaya ca. 10 km, Schrems ca. 16 km, Gmünd ca. 23 km,Zwettl ca. 20 km, Krems an der Donau ca. 58 km, St. Pölten ca. 89 km, Wien ca. 117 km
In Schwarzenau ist für alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bestens gesorgt: Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Supermärkte, Banken etc.

Kontaktieren Sie uns:

Wir stellen Ihnen gerne detaillierte Unterlagen zu Mieteinnahmen und Rendite zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur bei Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) beantworten können.

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung. Entdecken Sie die Vorteile dieses exklusiven Zinshauses und sichern Sie sich eine Investition, die Sie begeistern wird.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwär 141.7 kW
mebedarfh/(m²a)
:
Klasse H D
eizwärme

bedarf:
Faktor G 1.53
esamten
ergieeffizi
enz:
Klasse C
Faktor G
esamten
ergieeffizi
enz: