



#0001004692

Maklerservice & Bewertung

Kleineres ZINSHAUS mit attraktiver Rendite und tollem Preis-Leistungs-Verhältnis in Marbach!

3671 Marbach an der Donau



Kaufpreis:	195.000,00 €
Wohnfläche:	255,25 m ²
Zimmer:	10

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](mailto:reinhard.lembacher@riv.at)
reinhard.lembacher@riv.at
[+43 664 60 517 517 90](tel:+436646051751790)





BESCHREIBUNG

In **Marbach an der Donau** liegt das ursprünglich vermutlich auf ca. 1900-1920 zurückgehende Gebäude, in den Jahren 1959, 1967 sowie 2015 erweiterte teilsanierte **Mehrfamilienhaus**.

Das Wohngebäude gliedert sich in insgesamt **fünf Wohneinheiten**, einen Rohdachboden sowie diverse Keller- und Abstellflächen. Die Wohneinheiten verfügen über folgende **Ausmaße**:

- **Top 1** - 2 Zimmer | 55 m² - wird saniert, in Kürze wieder vermietet
- **Top 2** - 1 Zimmer | 40 m² - aktuell nicht vermietet
- **Top 4** - 1 Zimmer | 25m² - vermietet
- **Top 5** - 3 Zimmer | 77 m² - vermietet
- **Top 6** - 1 Zimmer + Terrasse | 20 m² - aktuell nicht vermietet

Im voll vermieteten Zustand, würde das Objekt einen **Bruttomiettertrag von rund € 2.500 pro Monat** erwirtschaften!

Das Haus wird mit einer **Ölzentralheizung** beheizt. In der näheren Umgebung befinden sich ausreichend **öffentliche Parkflächen**. Einen guten Eindruck vom Objekt, bieten Ihnen sicherlich auch das unter den "Links" abrufbare **Videos**!

Bei Interesse, ersuchen wir Sie um ausschließlich **schriftliche Anfrage** in der von Ihnen verwendeten Internetplattform - Reinhard Lembacher & Peter Fellhofer freuen sich über Ihr Interesse!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Zinshaus, Mehrfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Anlageimmobilie, Anlagemiethaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900-1920, 1959, 1967, 2015
Heizung	Zentralheizung: Öl

FLÄCHEN

Wohnfläche	255,25 m ²
Nutzfläche	272,17 m ²
Grundfläche	129,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	06.04.2018
Gültig bis	05.04.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	197,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,95
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Bäder	6
Toiletten	6
Terrassen	3



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	195.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	195.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

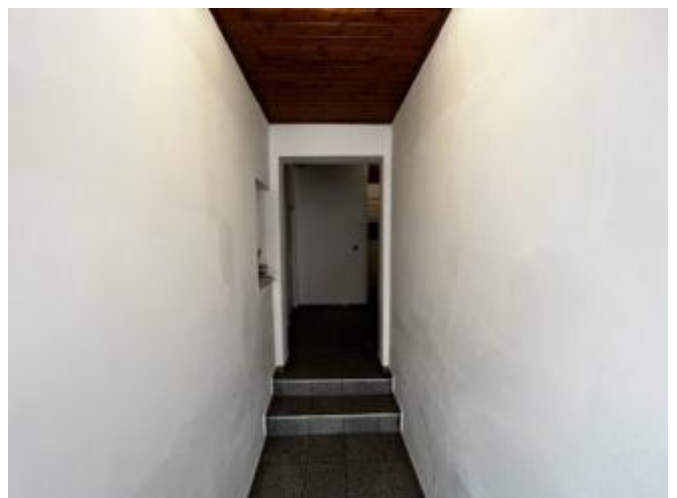
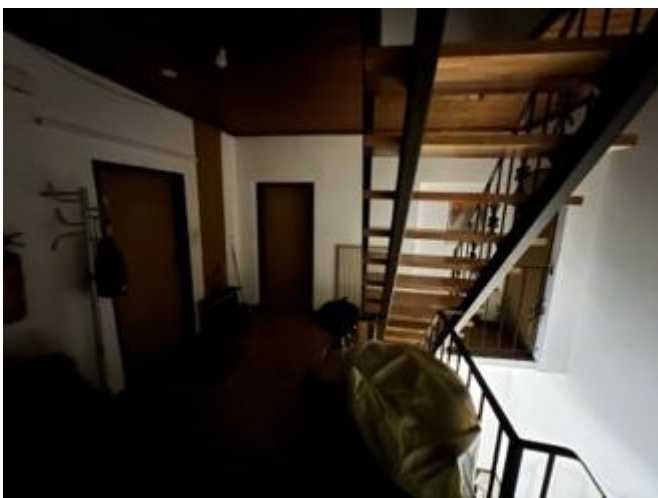
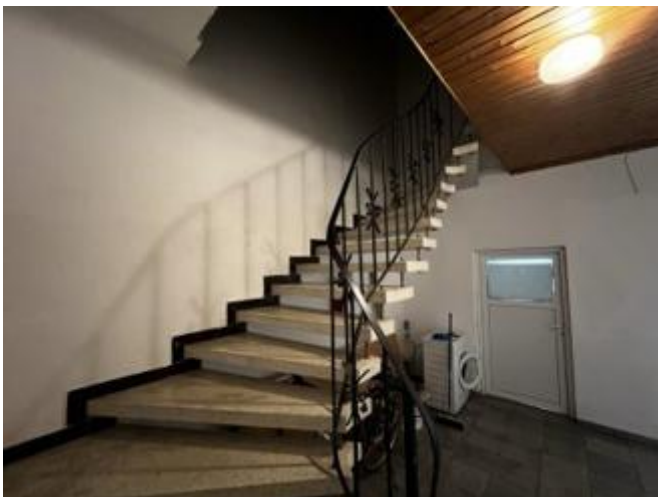
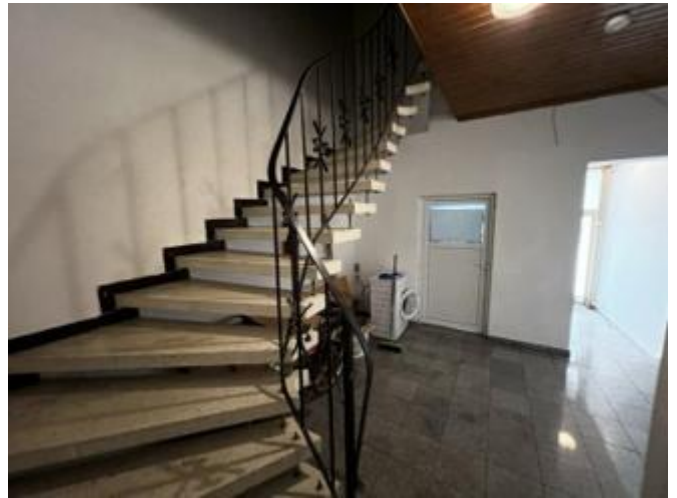
Die Liegenschaft liegt im Zentrum des Ortes Marbach an der Donau. Im Ort besteht ein gutes Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Sowohl Pöchlarn wie auch Ybbs sind auf kurzem Wege erreichbar.

Marbach liegt am Fuße von Maria Taferl direkt an der Donau und verfügt über ein lebendiges Vereinsleben, ist aufgrund der günstigen Lage im südlichen Waldviertel ein attraktives Zuzugsgebiet!



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Präsentationsvideo](#)

