



#0001006993

Neuwertige WOHNHAUSANLAGE mit fünf Wohn- und einer Geschäftseinheit in Wallsee!

3313 Wallsee



Kaufpreis: 2.850.000,00 €
Nutzfläche: 800,00 m²
Zimmer: 16

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Anleger können sich bei diesem neuwertigen, erst im Jahr 2021 fertiggestelltem Objekt, den Traum von Anspruch, Qualität und überbordender Ausstattung erfüllen!

Das angebotene "Zinshaus" birgt eine Geschäftseinheit, sowie fünf hochwertige Wohnungen, die Ihresgleichen in der Region suchen und darüber hinaus einen sechsstelligen Mietertrag jährlich generieren!

Im zum Marktplatz hin ausgerichteten Bereich, findet man die bestens frequentierte Niederlassung der Bäckerei Danecker, die im OG 1 vom Top 3 und im OG 2 vom Top 5 ergänzt wird. Auf der Gebäuderückseite wiederum, findet man ästhetisch auf höchstem Niveau angelegt, die Einheiten Top 2 (mit Garten), Top 4 (mit zwei Terrassen) und das Top 6 (eine Terrasse), die allesamt mit mehr als 100 m² Wohnfläche aufwarten.

Jede der Wohnungen wie auch die Geschäftseinheit, verfügt über eine eigene Wärmepumpe im eigenen Einlagerungsraum, und glänzt mit toller Ausstattung. Fernab von tollen Materialien (Böden, Türen, Fenster) verfügen alle Wohnungen über eine hochwertige Wohnküche, ein ansprechendes Bad nebst Nische für Waschmaschine und Trockner, eine Video-Gegensprechanlage sowie eine Klimaanlage. Im Zentrum des Hauses sind auch Allgemeinflächen bedacht worden, und der gemeinsam zu nutzende Lift sorgt für Barrierefreiheit in allen Stockwerken!

Wir freuen uns über Ihr Interesse und ersuchen um schriftliche Kontaktaufnahme im von Ihnen benutzten Internetportal. Reinhard Lembacher wird Ihnen sodann alle relevanten Unterlagen, Miet- und BK-Übersicht und die Preisvorstellung prompt übermitteln.

Um Ihren Eindruck noch leichter aus der Ferne verfestigen zu können, dürfen wir Ihnen noch unsere virtuellen "Ansichtshilfen" zur Verfügung stellen, in diesem Fall das TOP 4 betreffend:

virtueller Rundgang: <https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/wemdl/de>

Präsentationsvideo: <https://youtu.be/oXTxoUg80Mc>

Teaservideo: <https://youtu.be/eN0L3UL4cZk>

Reel / Shortvid: <https://www.youtube.com/shorts/wEendMGT854>



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Zinshaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2021
Heizung	Etagenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	5 x Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche	800,00 m ²
Gesamtfläche	746,00 m ²
Grundfläche	331,00 m ²
Terrassenfläche	100,00 m ²
Gartenfläche	50,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	26.04.2018
Gültig bis	25.04.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	37,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,82
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	16
Etagen	2
Bäder	5
Toiletten	7
Schlafzimmer	8
Terrassen	4

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet
--------	------------



Räume und Flächen	Fahrradraum, Abstellraum		
Sonderausstattung	Barrierefrei, Rolladen, Fahrstuhl / Lift	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau	Anschlüsse	SAT-Anschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss, TV / Fernsehanschluss
Fußboden	Laminat, Parkett, Stein, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Keller	Nicht unterkellert		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.850.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	1.320,00 € inkl. 10% USt.
----------------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	1.320,00 € inkl. USt.
-------------------	-----------------------

Gesamtkaufpreis	2.850.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	2% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Ideal inmitten des Ortskern von WALLSEE gelegen, erreichen Sie sowohl den Donaualtarm wie auch den Donauradweg in wenigen Minuten zu Fuß.

Beruflich gesehen sind wiederum die Donaubrücke gen Norden und die beiden Autobahnauffahrten Oed und Haag ebenso in wenigen Kilometern erreichbar!

Vollständige Infrastruktur vor Ort (Gesundheit, Schulen, Einkaufen) bis hin zum Bäcker IM HAUS, lassen Sie hier das Leben genießen!

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Doktor Johann Hagler

< 500m: Dr. Johannes Kukla

Gaststätten

< 500m: Gasthaus Sengstbratl

< 500m: Gasthaus Grünling

< 1km: Donautreff

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Bildung

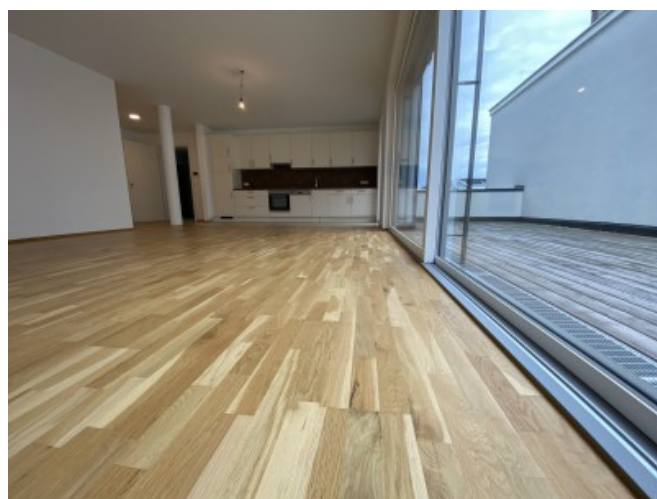
< 500m: NÖ Landeskindergarten Wallsee-Sindelburg

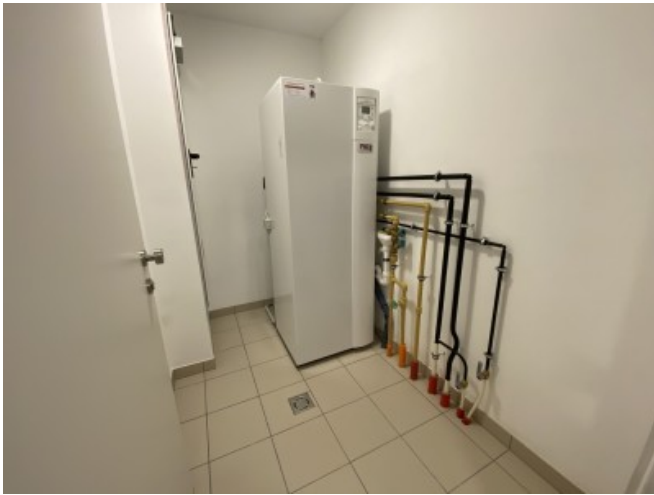
< 500m: Volksschule

< 500m: Neue Mittelschule Wallsee-Sindelburg



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Energieausweis](#)

[Grundriss Top 2](#)

[Grundriss Top 3](#)

[Grundriss Top 4](#)

[Grundriss Top 5](#)

[Grundriss Top 6](#)

[Orthofoto 1:1000](#)



[Präsentations-VIDEO WHA](#)

[Teaservideo WHA](#)

[Raiffeisenbank Wallsee](#)

[Website Gemeinde Wallsee](#)

[Bäckerei DANECKER \(im Haus!\)](#)

[Mostiman Triathlon in Wallsee](#)

[Schloss Wallsee](#)

[Wassersportzentrum Wallsee](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[TikTok-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

