



#0001007585

Wohnhausanlage mit SIEBEN Wohn- und einer Arztpraxis inmitten von Wallsee!

3313 Wallsee



Kaufpreis: 2.850.000,00 €

Wohnfläche: 502,00 m²

Zimmer: 20

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Anleger können sich bei dieser im Jahr 2017 neu gebauten und voll vermieteten Wohnhausanlage der exklusiven Art, den Traum von Anspruch, Qualität und überbordender Ausstattung erfüllen!

Das angebotene "Zinshaus" birgt eine Arztpraxis, sowie SIEBEN 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 eine Zahnarztpraxis (Top 1) sowie das auch ob Größe als Büro nutzbare Top 2 nebst Garten und Terrasse. Im ersten Obergeschoß finden sich vier Single- & Pärchenmietwohnungen (Top 3 bis Top 6) die so wie alle Einheiten, über einen Parkplatz, wie auch ein sehr großzügiges Kellerabteil verfügen.

On "Top" befinden sich das Top 7 zum Marktplatz ausgerichtet, sowie das Top 8 mit Blickrichtung Osten und bei beiden auch direkt auf das attraktive Schloss Wallsee via deren Terrassen. Zusammengefasst:

Top 1 | EG | ~ 142 m² | vermietet unbefristet
Top 2 | EG | ~ 100 m² | vermietet unbefristet
Top 3 | OG1 | ~ 63 m² | vermietet unbefristet
Top 4 | OG1 | ~ 63 m² | vermietet unbefristet
Top 5 | OG1 | ~ 58 m² | vermietet unbefristet
Top 6 | OG1 | ~ 47 m² | vermietet unbefristet
Top 7 | OG2 | ~ 94 m² | vermietet unbefristet + Terrasse
Top 8 | OG2 | ~ 77 m² | vermietet unbefristet + Terrasse

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, Renditeberechnung und vor allem eine Angebotspreisbasis, prompt übermitteln.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Zinshaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2017
Heizung	Etagenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	7 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	502,00 m ²
Nutzfläche	1.051,00 m ²
Gesamtfläche	746,00 m ²
Grundfläche	317,00 m ²
Kellerfläche	245,00 m ²
Terrassenfläche	100,00 m ²
Gartenfläche	429,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Gültig bis	01.01.0999
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	30,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,80
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	20
Etagen	3
Bäder	8
Toiletten	8
Schlafzimmer	11
Terrassen	3

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, Stein, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Keller	Vollunterkellert



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

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

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	2.005,30 € inkl. 10% USt.
----------------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	2.005,30 € 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

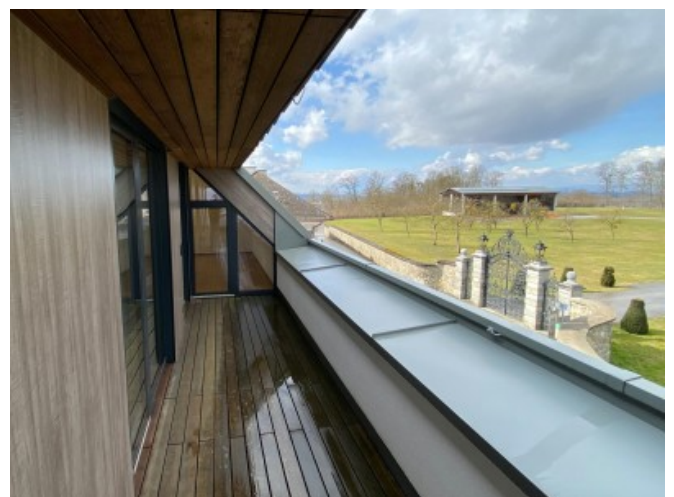
< 500m: Volksschule

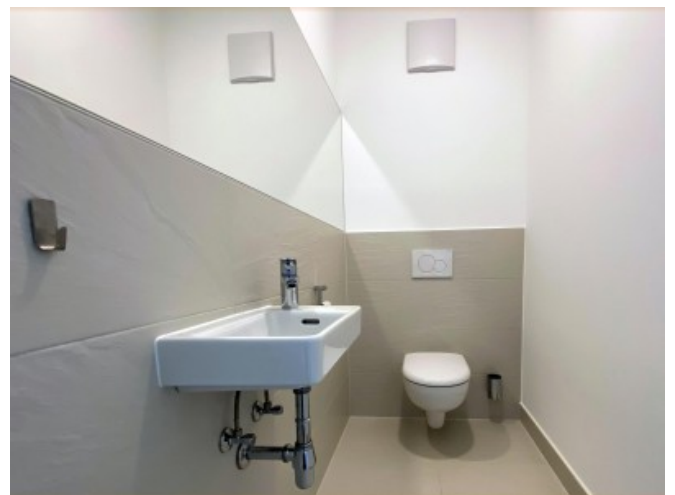
< 500m: Neue Mittelschule Wallsee-Sindelburg



GALERIE















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Energieausweis](#)

[Lageplan](#)

[Orthofoto](#)

[Top 1 - Lage](#)

[Top 2 - Lage](#)

[Top 3 - Lage](#)

[Top 4 - Lage](#)

[Top 5 - Lage](#)

[Top 6 - Lage](#)

[Top 7 - Lage](#)

[Top 8 - Lage](#)

[NÖA](#)

[Beispiel-VIDEO Top 3](#)

[Beispiel-VIDEO Top 8](#)

[Schloss Wallsee](#)

[Gemeinde Wallsee](#)



[Wassersportzentrum Wallsee](#)

[Raiffeisenbank Wallsee](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[TikTok-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

