

## Renditestarke Zinshäuser in Schwertberg



**Objektnummer: 5950/3894**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4311 Schwertberg
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Wohnfläche:</b>	898,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	1.448.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aldin Tahic

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T 0732 775200  
H +43 664 39 83 462

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



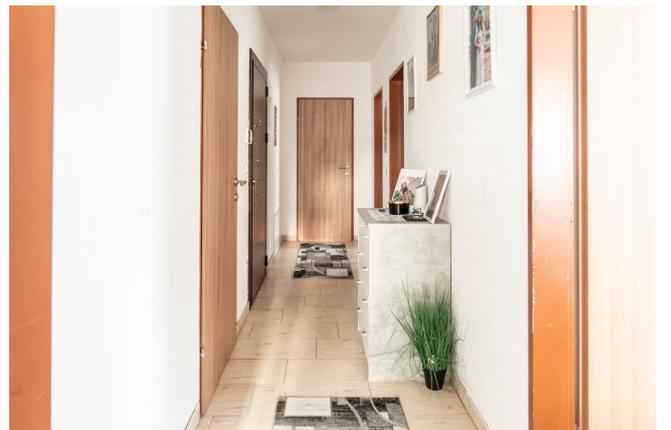
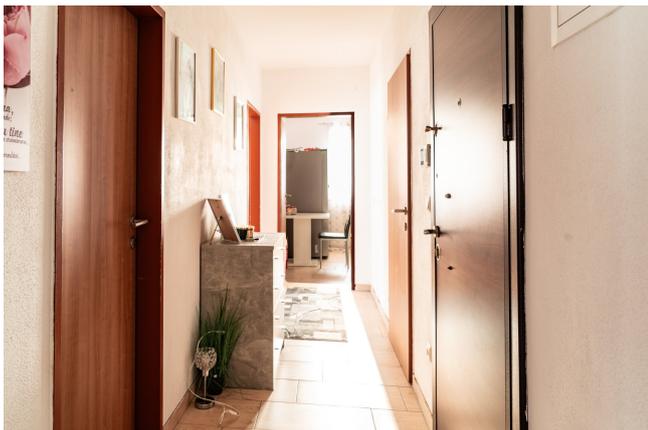


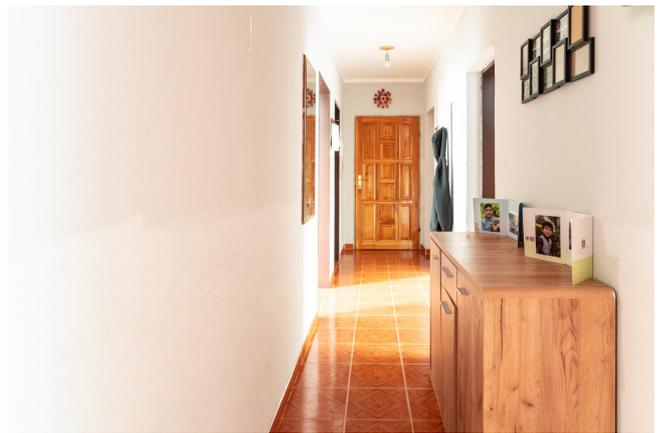




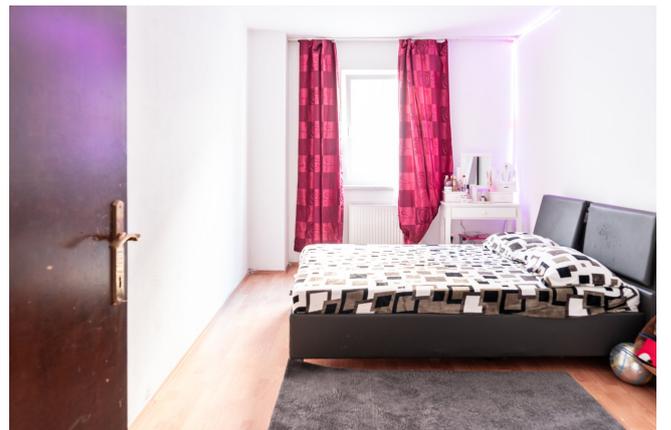




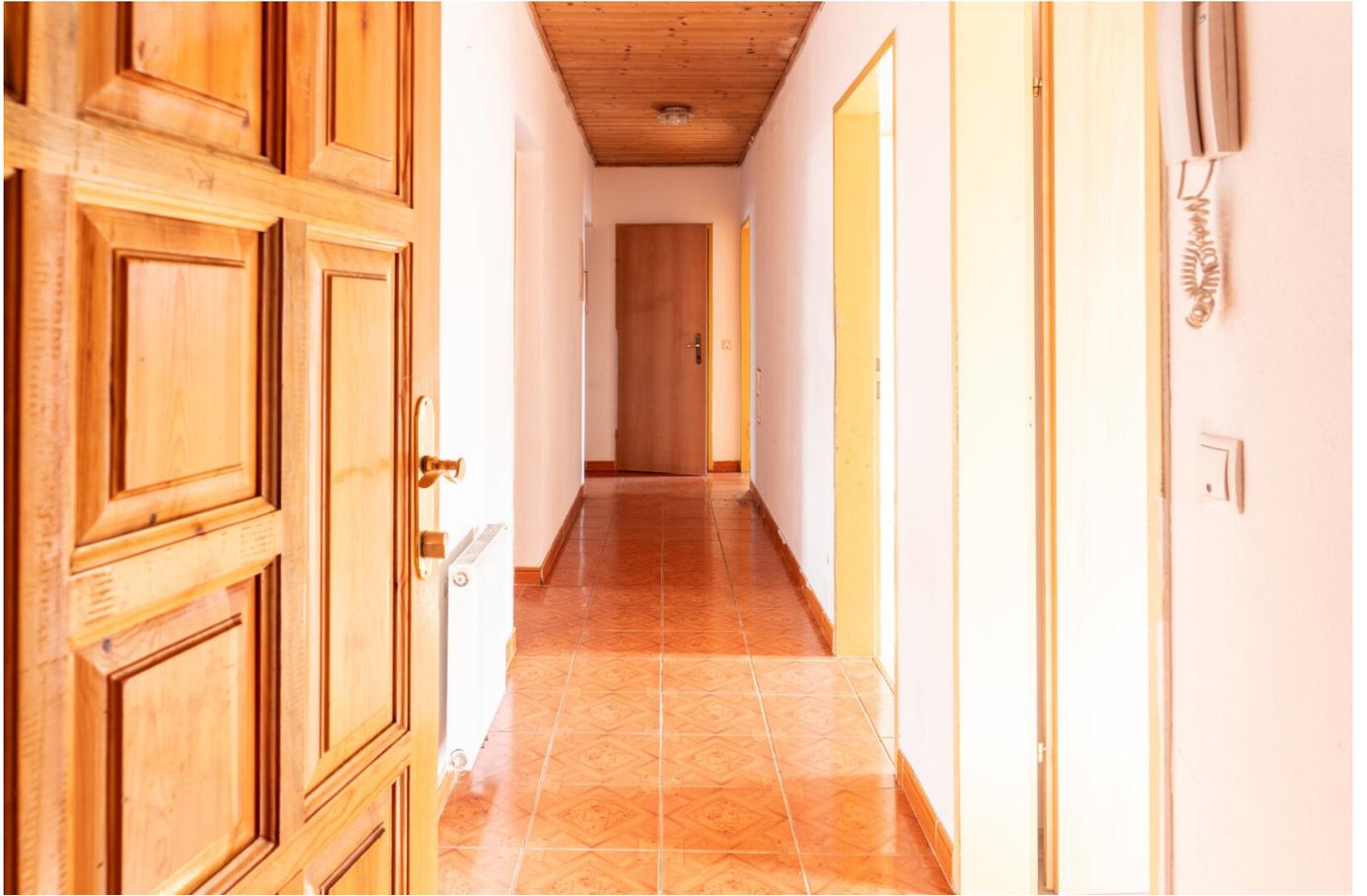






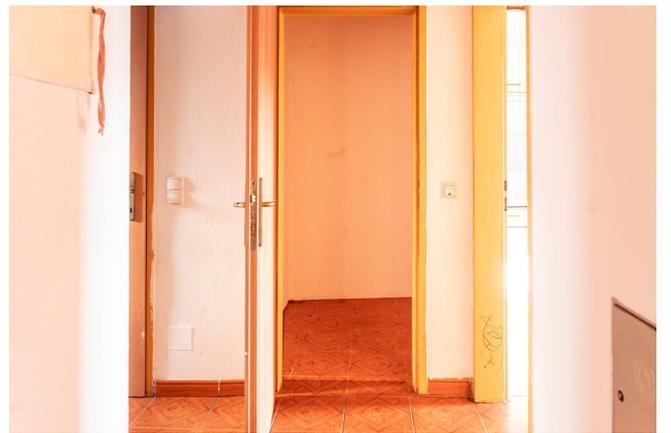


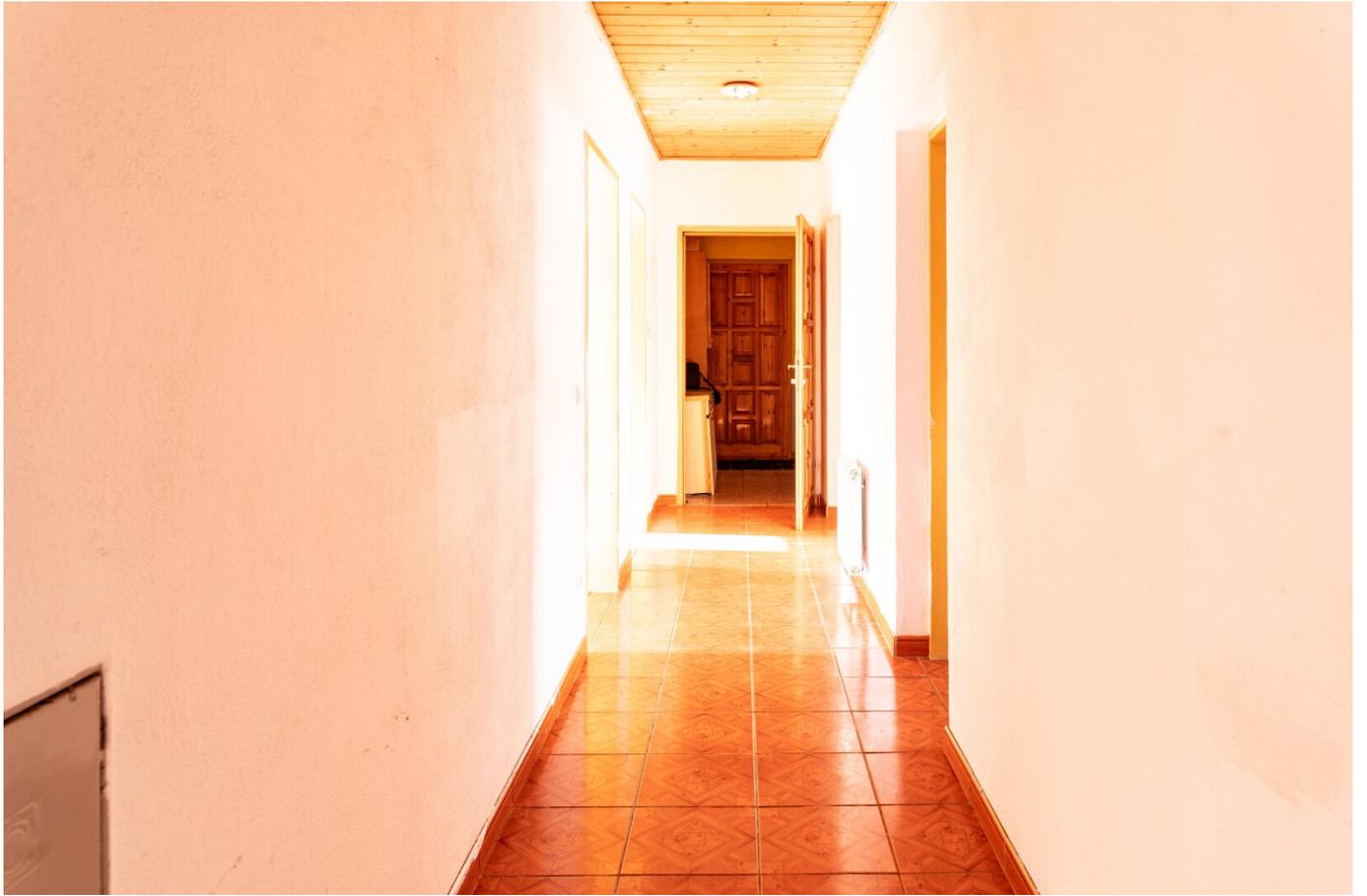




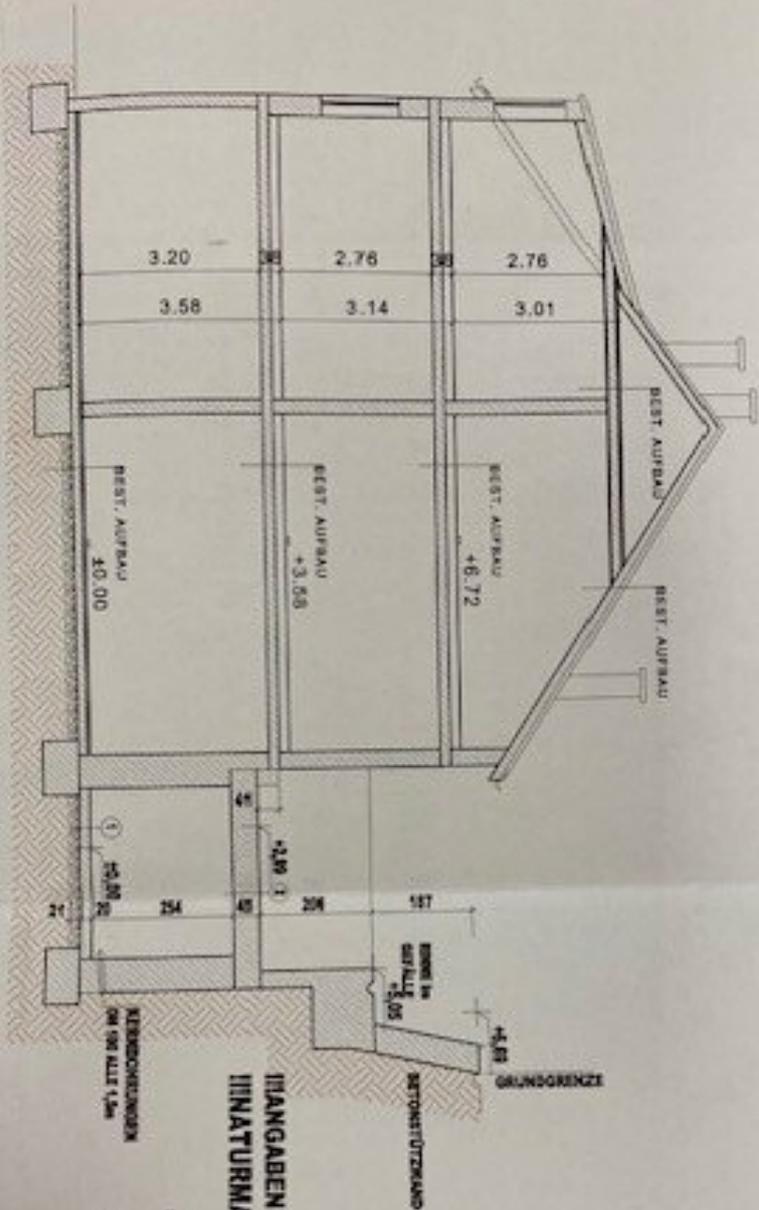












**Schnitt A - A**

**!!! ANGABEN VON STATIK BEACHTEN!!!  
 !!! INNATURMASS NEHMEN, KOTENPRÜFEN!!!**

- ① 20 cm Ulmenbohlen bzw. Kullerbohlen
- ② 45 cm STB-Decke

KELLERBOHLENDECKE  
 0m (in alle 1.5m)

NETZKABELLEITUNG

GRUNDGRENZE

BODEN IN DER FALLE  
 -2.05

+4.81

-2.20

10.00

15.00

2.20

2.20

2.20

2.20

2.20

2.20

2.20

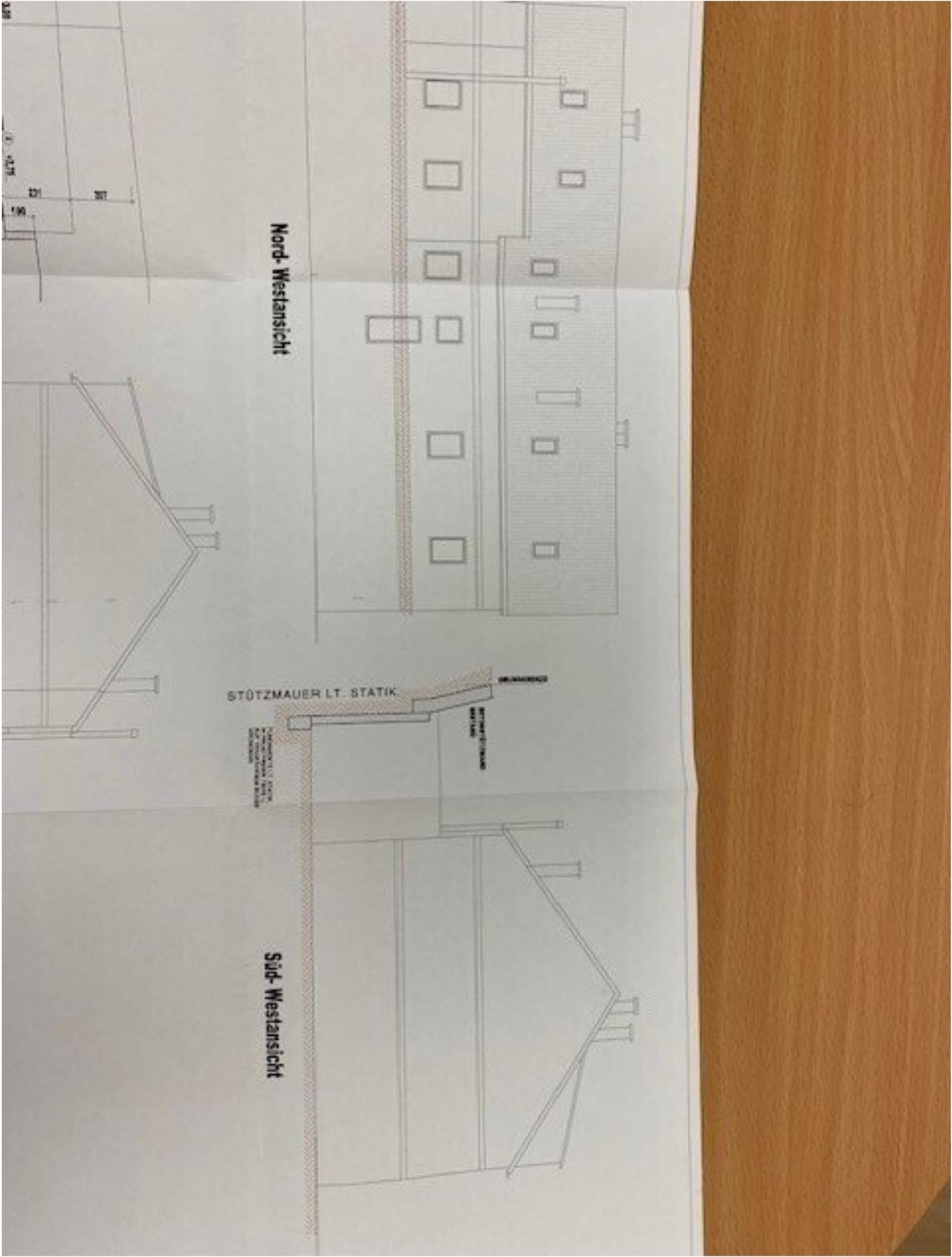
2.20

2.20

2.20

2.20

2.20



Nord-Westansicht

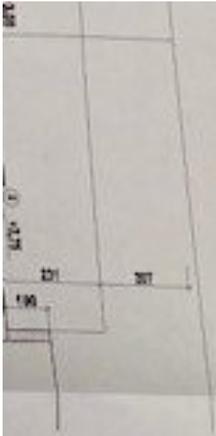
Süd-Westansicht

STÖTZMAUER LT. STATIK

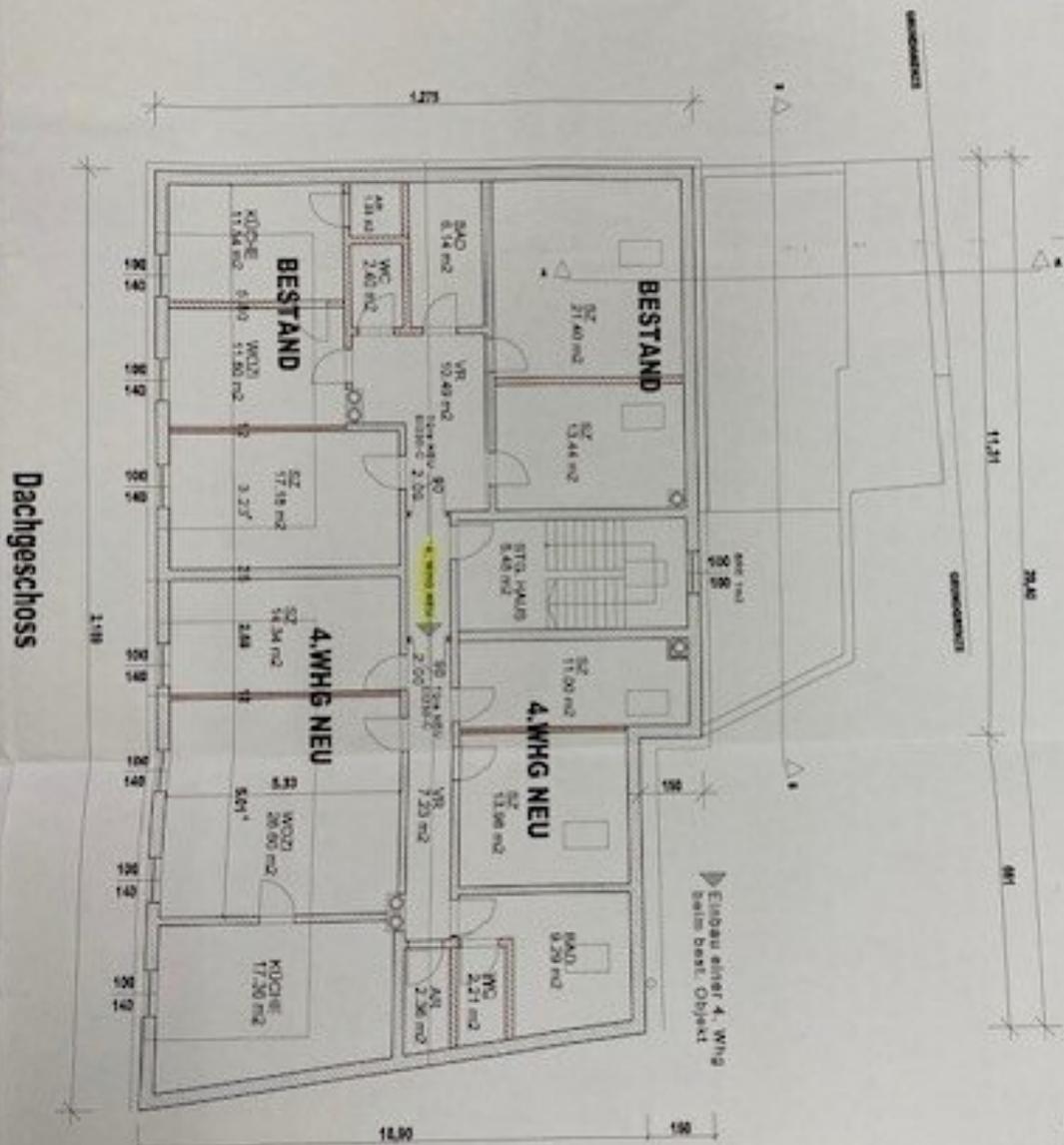
DACHGIEBEL

STÜTZMAUER

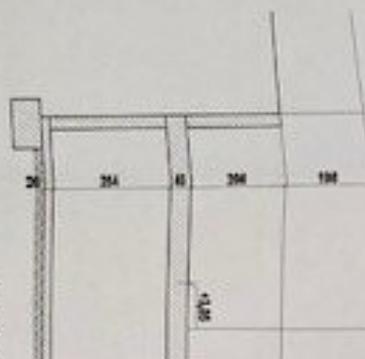
STÜTZMAUER LT. STATIK  
DACHGIEBEL  
STÜTZMAUER



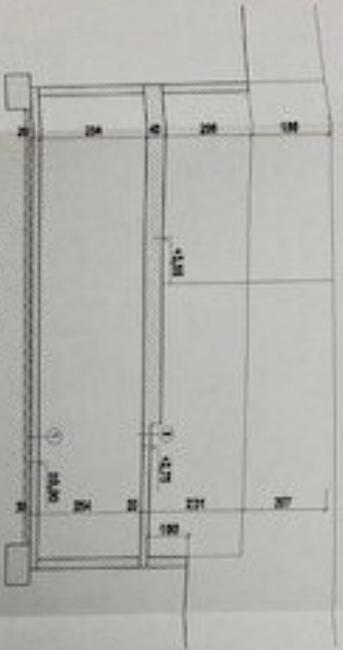
Schnitt A - A



Schnitt B

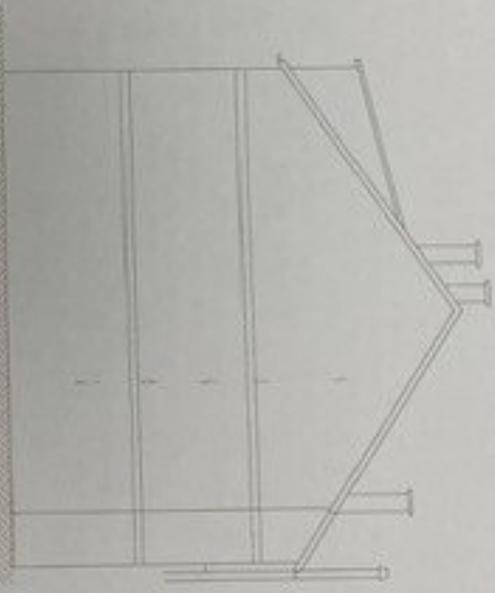


Nord-Westansicht

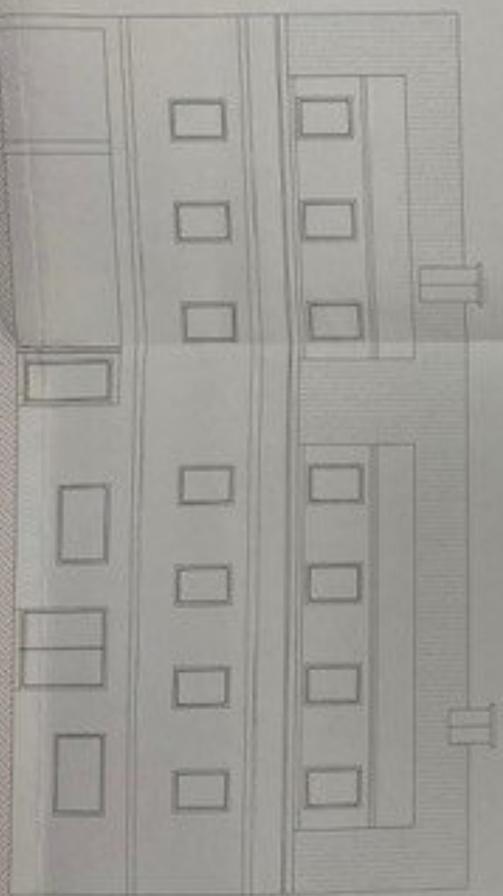


Schnitt B - B

Nord-Ostansicht

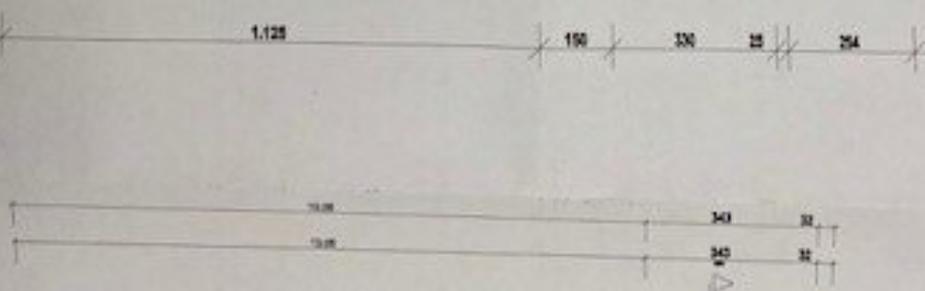
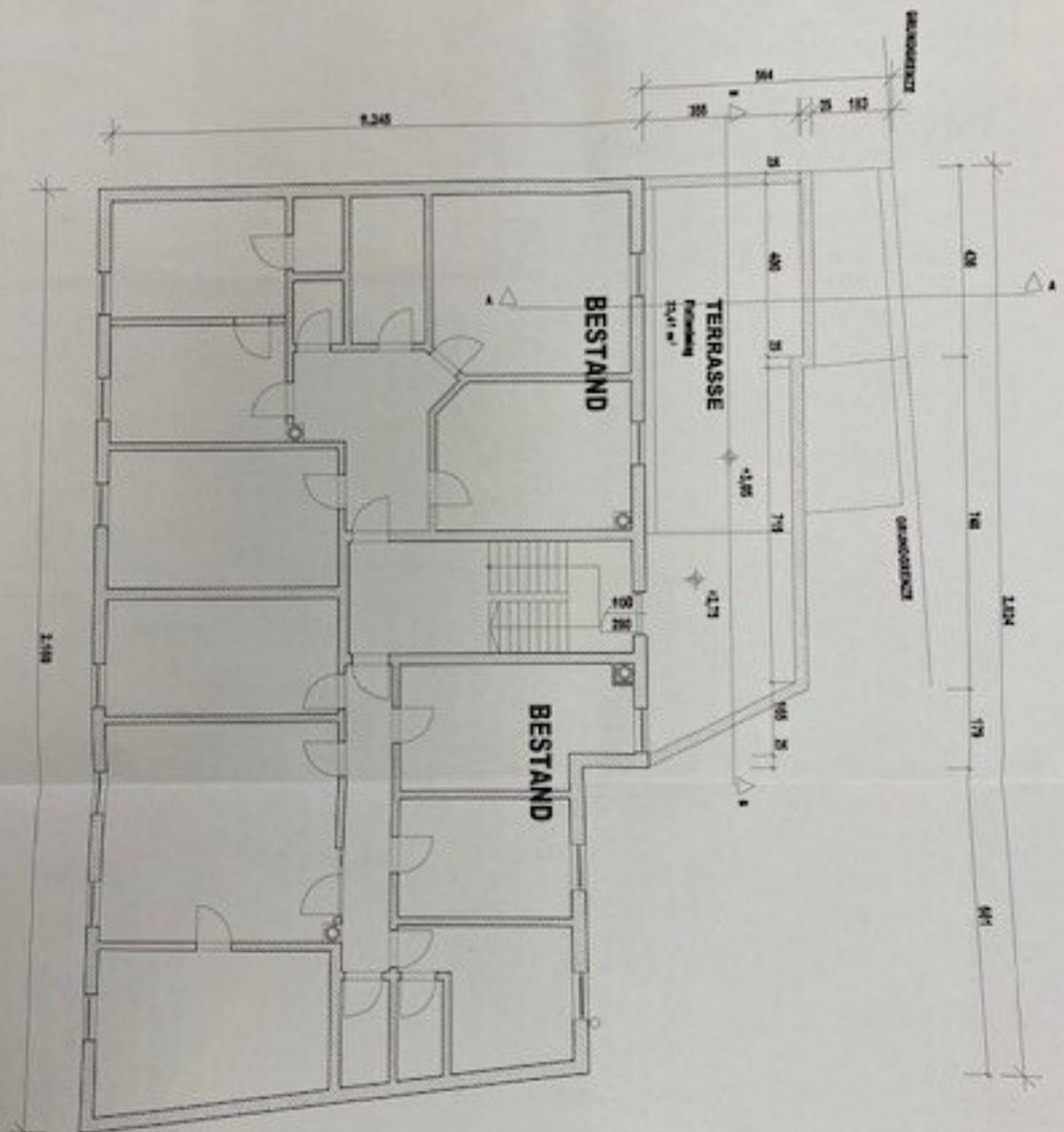


Süd-Ostansicht

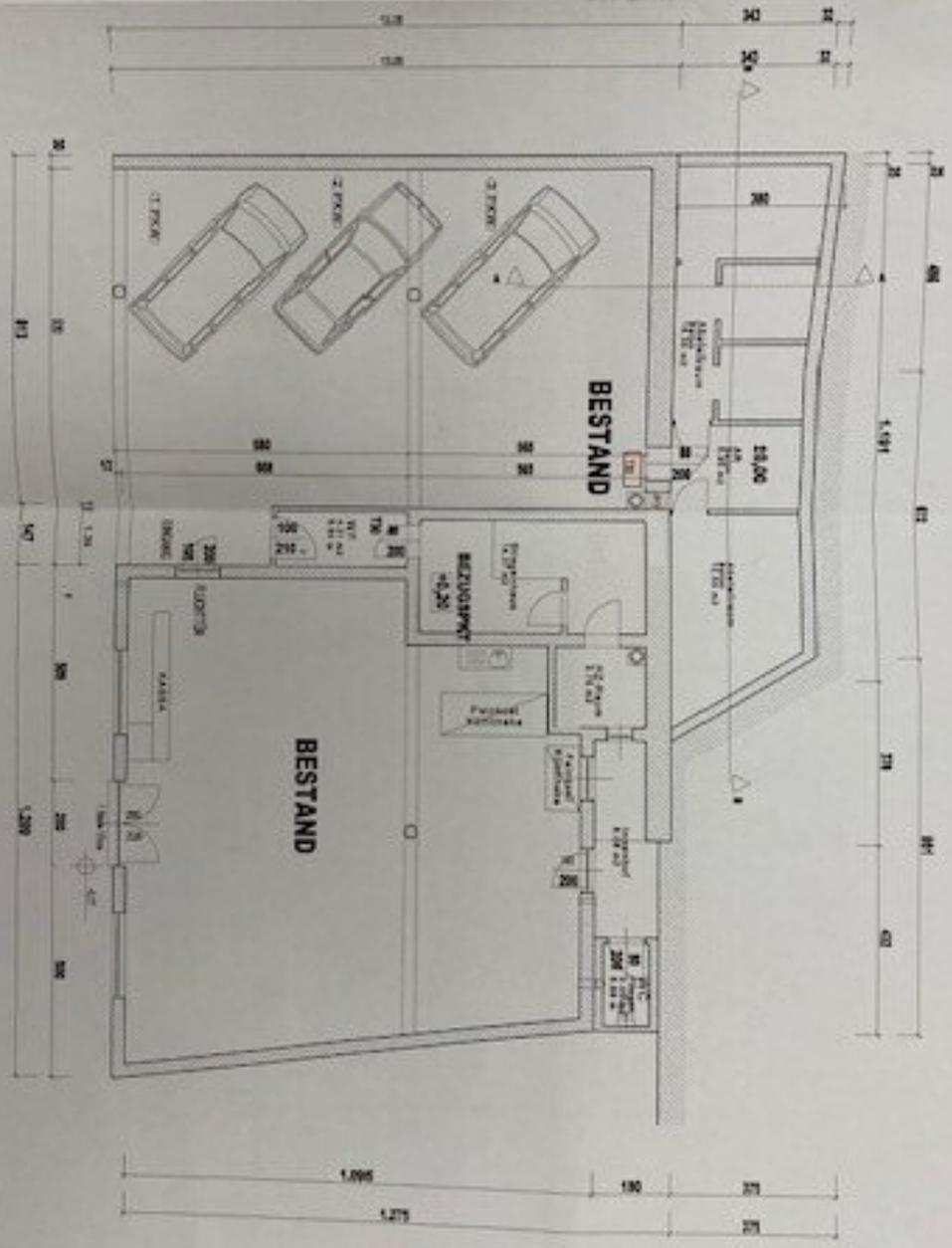


Die angegebenen Fenster, A-Türme  
 Bauplaner und den Professionsbereich  
 Planer, Einordnungen, in kein Ansehen  
 Professionsbereich, Schichten, Spalten usw.  
 Letzter Bauplaner/Professionsbereich  
 als Bauplaner/Professionsbereich zu passen  
 von Haus aus

# 1. Obergeschoss



Süd-Ostansicht



Erdgeschoss

**ki**

Architectural office information and logo.

**E I**

Logo of the architectural firm.

**PROJEKTLEITER:**  
Tepağlı Alptekin  
4311 39

**PROJEKTANT:**  
Armutcu  
4311 3  
Tel: 06  
Etiler 2

**PROJEKTİN ADI:**  
KARAGÖZ

**PROJEKTİN YERİ:**  
KARAGÖZ

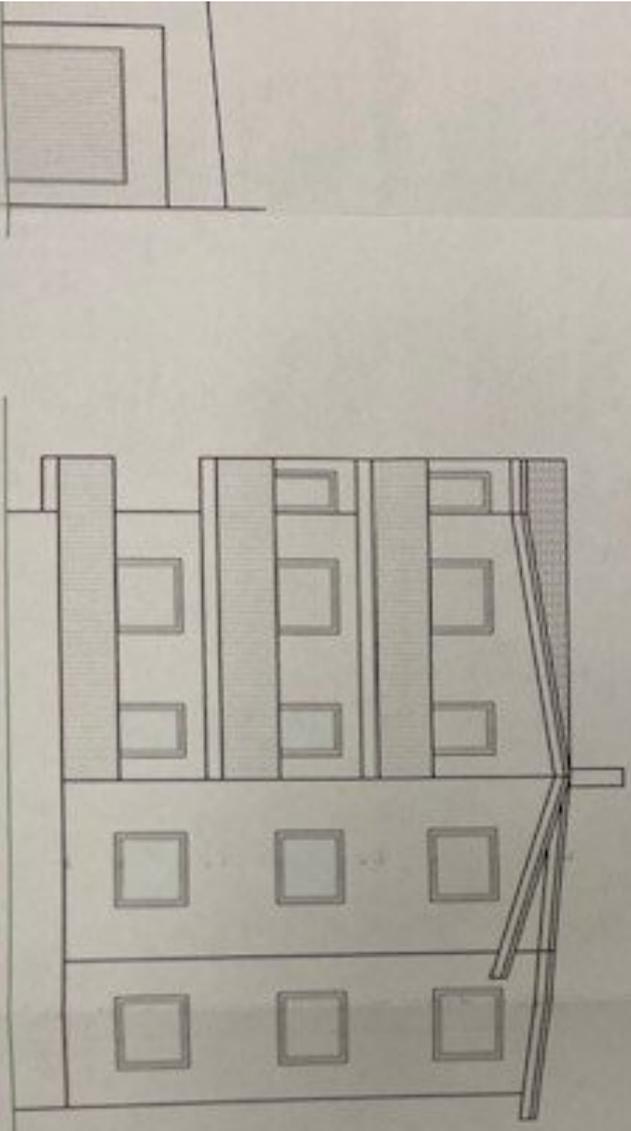
**PROJEKTİN TARİHİ:**



OSTANSICHT 1:100

VERBUNDEN AN  
OSTSEEBAD 012

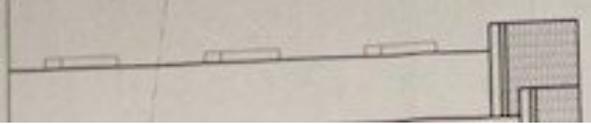




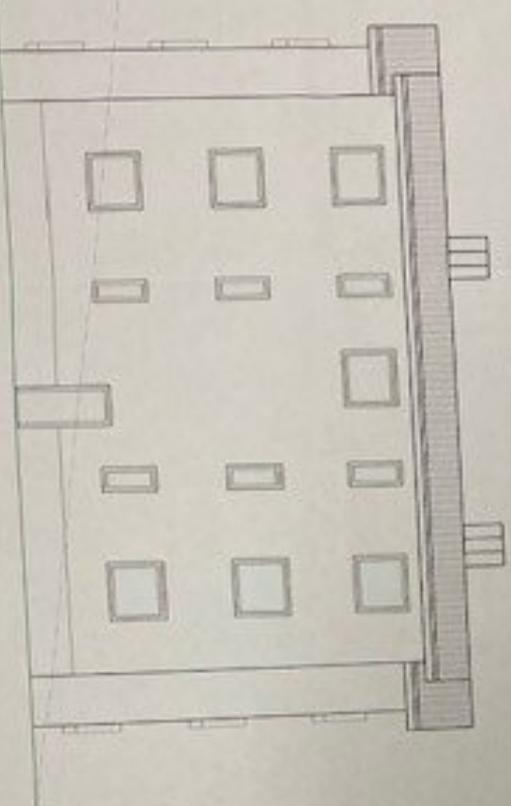
URGEJÄNDE AM  
NORDLICHEN 00

# NORDANSICHT 1:100

URGEJÄNDE AM  
WESTLICHEN 00

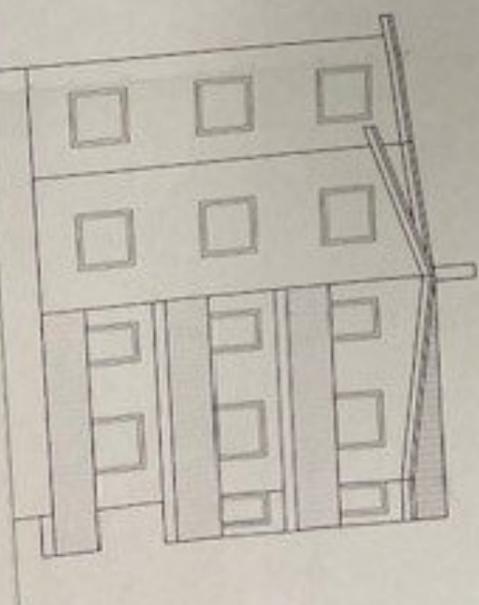


UNIVERSITÄT  
DUISBURG ESSEN  
FAKULTÄT FÜR  
ARCHITEKTUR



WESTANSICHT 1:100

UNIVERSITÄT  
DUISBURG ESSEN  
FAKULTÄT FÜR  
ARCHITEKTUR



SÜDANSICHT 1:100

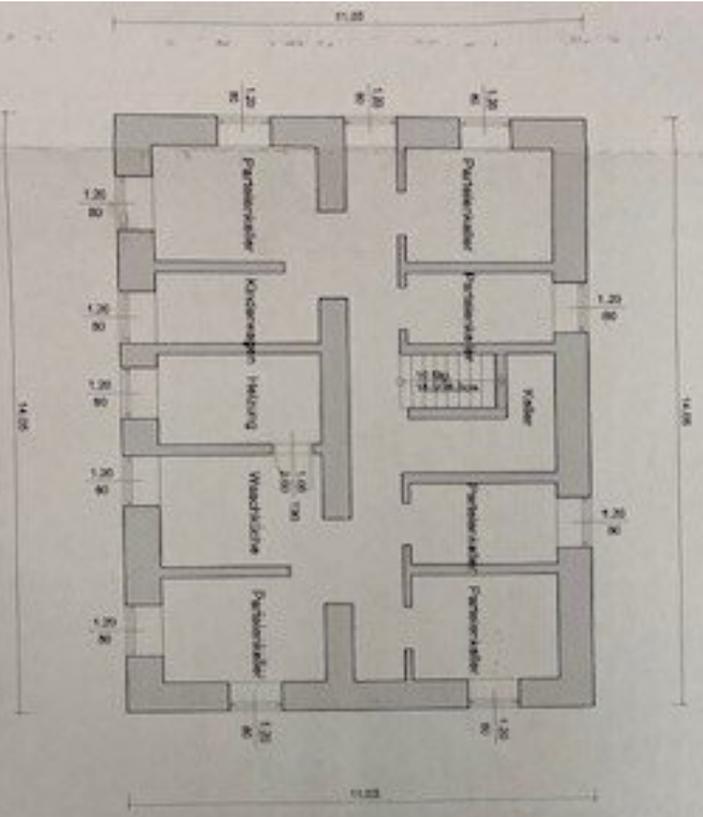
.360

.115

148/1



ANSICHT 1:100



**KELLERGESCHOSS 1:100**  
KOTEN PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN !!!

WESTANSICHT 1:100

Objekt-Nr. 1	Wachname	Dem vertretenden Bauherrn wird zugewilligt:	Unterzeichnet:
1404	Mama, Aeschli		
1405	Walter Kurt u. Beatrix Aeschli, 26, 4311 Schwyzberg		
EZ 205			
1406	Herrig Karl u. Helga Herrigswand, 120, 4020 Linz		<i>Karl Herrig</i>
1502			
EZ 190			
1408	Quarantier Karl u. Eugenia Winkel, 21, 4311 Schwyzberg		
EZ 1133			
148	Lutner Leopoldine Frisch Eder Alpenstrasse 21, 4311 Schwyzberg		<i>Lutner Leopoldine Frisch Eder</i>
1507			
EZ 193			
1504	Mannmanns Schwyzberg 4311 Schwyzberg		<i>Mannmanns Schwyzberg</i>
EZ 1			

*1404*

Mahard Fabian, MSc. Odon  
MSc. of Architecture, University of Applied Sciences  
Hochschule Luzern, Applied Sciences  
Architecture, 1000 Winterthurerstrasse  
CH-8005 Luzern, Switzerland

*Signature*









# Objektbeschreibung

## Spitzen Zinshäuser im Doppelpack in Schwertberg

### Objekt 1

Das Objekt wurde 2003 erbaut, und besteht aus 4 Wohnungen mit jeweils einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoß ist eine Geschäftsfläche mit ca. 110 m<sup>2</sup>. Es sind noch zusätzlich 4 überdachte PKW-Abstellplätze sowie Kellerabteile für jede Wohnung vorhanden. Das Zinshaus wird mit Gas beheizt und verfügt über einen Vollwärmeschutz. Durch die volle Auslastung des Hauses erzielen Sie eine jährliche Nettorendite von ca. € 34.700.-, die sich mit über 5% Rendite errechnet.

### Objekt 2

Dieses Zinshaus offeriert einen Lagerraum und 6 Wohneinheiten mit je einem Balkon. Das Haus ist voll unterkellert. Das Objekt wurde 2013 erbaut und besitzt eine Luftwärmepumpe. Es sind ausreichend KFZ-Parkplätze für die Mieter vorhanden. Durch die volle Auslastung des Zinshauses kann eine jährliche Nettorendite von ca. € 43.690.- erzielt werden, die sich mit ca. 5,5% Rendite errechnet.

### Aufteilung Objekt 1

**EG** - Geschäftslokal Überdachte PKW-Abstellplätze - Kellerabteile

**1OG** - 2 Wohnungen mit je 3 Schlafzimmer einem Wohnzimmer, Küchen - Esszimmer, Badezimmer, WC und einem Abstellraum

**2OG** - 2 Wohnungen mit je 3 Schlafzimmer einem Wohnzimmer, Küchen - Esszimmer, Badezimmer, WC und einem Abstellraum

### Aufteilung Objekt 2

**EG** - Lager - 2 Wohnungen

**1OG** - 2 Wohnungen mit je 2 Schlafzimmer mit einem Wohnzimmer, Küchen - Esszimmer, Badezimmer, WC und einen Balkon

**2OG** - 2 Wohnungen mit je 2 Schlafzimmer mit einem Wohnzimmer, Küchen - Esszimmer, Badezimmer, WC und einen Balkon

### Lage

Das Haus befindet sich in sehr zentraler Lage. Fußläufig kann man Vieles erreichen: Nahversorger, Schule, Kindergarten, Bank etc. In ein paar Autominuten kommen Sie zu einem Einkaufszentrum, das zu entspannten Shoppingtouren einlädt. Bus und Bahnstation in unmittelbarer Nähe, ob zu Fuß oder mit dem Auto schnell zugänglich.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-MAIL, TELEFONNUMMER). Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap