

## **Außergewöhnliches ANLAGEOBJEKT!**



**Objektnummer: 7882/12367**

**Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sappe
<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruckneudorf
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

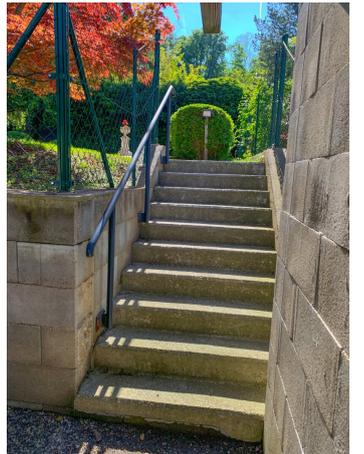
BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764  
H + 43 676 435 45 97

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









# Objektbeschreibung

## Außergewöhnliches Anlageobjekt

Bruckneudorf bei Bruck/Leitha befindet sich in zentraler Lage zwischen Wien und Bratislava und ist in 30 Minuten von beiden Städten mit dem Zug oder dem Auto erreichbar.

Am Rande eines Waldgebietes, umgeben von modernen Neubauten, bieten wir dieses älteres Wohnhaus mit 2 vermieteten Wohneinheiten zum Verkauf an.

Die Gesamtgrundstücksfläche von 1.410 m<sup>2</sup> ist auf 2 Grundstücke aufgeteilt und weist größtenteils die Widmung Bauland-Wohngebiet auf.

Auf einem der beiden Grundstücke befindet sich das Wohngebäude, das 2. Grundstück wird als Garten mitvermietet und kann deshalb derzeit nicht extra verkauft werden.

Das in Holzriegelbauweise ausgeführte, renovierungsbedürftige Wohnhaus ist komplett unterkellert. Beide Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 98m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC und Vorraum und ist auf 2 Etagen aufgeteilt. Die romantischen Gärten werden seit Jahren von den Mieterinnen liebevoll gepflegt. Ein Carport befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Der Nettomietzins für die beiden Mietwohnungen beträgt jährlich ca. € 12.000,--.

Eine Besichtigung der beiden Wohnungen ist nach Rücksprache mit den Mieterinnen möglich.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name und Telefonnummer) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <750m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Einkaufszentrum <3.250m  
Bäckerei <1.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap