

Beratung & Verkauf:  
Kurt Weber  
T +43 664 212 94 26



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 2073  
3340 Waidhofen an der Ybbs

### ANLAGEOBJEKT MIT RUND 6% P.A. RENDITE UND MÖGLICHKEIT ZUR TEILWEISEN EIGENNUTZUNG IN ZENTRALER LAGE!

Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	fGEE	2,16
Grundfläche	511,00 m <sup>2</sup>	HWB (kWh/qma)	138
Kellerfläche	80,00 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis	348.000,- €		

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Attraktives Mehrfamilienhaus mit ca. 6% Rendite und Möglichkeit zur teilweisen Eigennutzung in zentraler Lage von Waidhofen an der Ybbs.

Das Gebäude umfasst drei teilmöblierte Wohneinheiten, die über ein zentrales Stiegenhaus unabhängig voneinander zugänglich sind.

Derzeit sind alle Einheiten vermietet. Die Wohnung Top 2 im 1. Stock wird jedoch mit Ende August frei und kann künftig entweder selbst genutzt oder neu vermietet werden. Dadurch eignet sich das Objekt nicht nur als reines Anlegerobjekt, sondern auch zur teilweisen Eigennutzung.

Das Haus wird gemäß den geltenden baurechtlichen Bestimmungen nicht als Einfamilienhaus klassifiziert. Jede Wohneinheit bietet individuelle Vorzüge und spricht unterschiedliche Mietergruppen an.

Ergänzt wird das Objekt durch Kellerflächen sowie Garagen, wodurch eine praktische und solide Kapitalanlage entsteht.

Nettomiettertrag: ca. € 22.227,- p.a.

#### **Erdgeschoss-Wohnung (ca. 80 m<sup>2</sup>):**

Zugang: Direkt zugänglich über Stiegenhaus mit eigenem Zugang zum großzügigen Garten (ca. 370 m<sup>2</sup>)

Doppelgarage und Einzelgarage (Abstellraum): werden im Keller vom Mieter Top1 mitbenutzt

Ausstattung: Teilmöbliert, gute Raumaufteilung

Besonderheiten: Der direkte Gartenbereich bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten, ideal für Familien mit Kindern oder als Rückzugsort.

Ab 1.4.2026 vermietet

#### **Obergeschoss Wohnung / Top 2 (ca. 80 m<sup>2</sup>):**

Ausstattung: Teilmöbliert, großzügige Räume

Besonderheiten: Ein Balkon verläuft entlang der gesamten Seite des Hauses, sowohl an der Stirn- als auch an der Längsseite, und bietet somit viel Platz zum Entspannen im Freien und einen schönen Ausblick.

Die Wohnung wird mit Ende August frei und kann zur Eigennutzung verwendet oder neu vermietet werden.

**Dachgeschoss-Wohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>):**

Ausstattung: Teilmöbliert

Besonderheiten: Gemütliche Wohnung für Paare oder Singles.

vermietet

**Kellergeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>):**

Einzelgarage: Geeignet für ein kleineres Fahrzeug (zB. Motorräder und Fahrräder) oder als Abstellraum

Doppelgarage: Bietet Platz für zwei weitere Fahrzeuge oder als zusätzlicher Stauraum

Parkplätze: 3 Parkplätze direkt vor den Garagen

Heizraum & Waschraum: Praktische Einrichtungen im Kellerbereich

Öltankraum: Zur Versorgung mit Heizöl

**Lage:**

Verkehrsberuhigte Zone (30 km/h): Für eine ruhige und sichere Umgebung

Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule, Ärztezentrum und Supermarkt in der Nähe

Öffentliche Verkehrsanbindung: Nur ca. 10 Minuten Fußläufig vom Stadtzentrum entfernt

Potenzial: Ideal für Anleger, Investoren oder teilweise Eigennutzung

**Heizung:**

Öl-Zentralheizung von HOVAL mit Radiatoren zur Wärmeverteilung.

Option: Fernwärmeanschluss vorne an der Straße.

**Kaufpreis:**

€ 348.000,-

**Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Weber gerne unter 0664-2129426 zur Verfügung.**

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

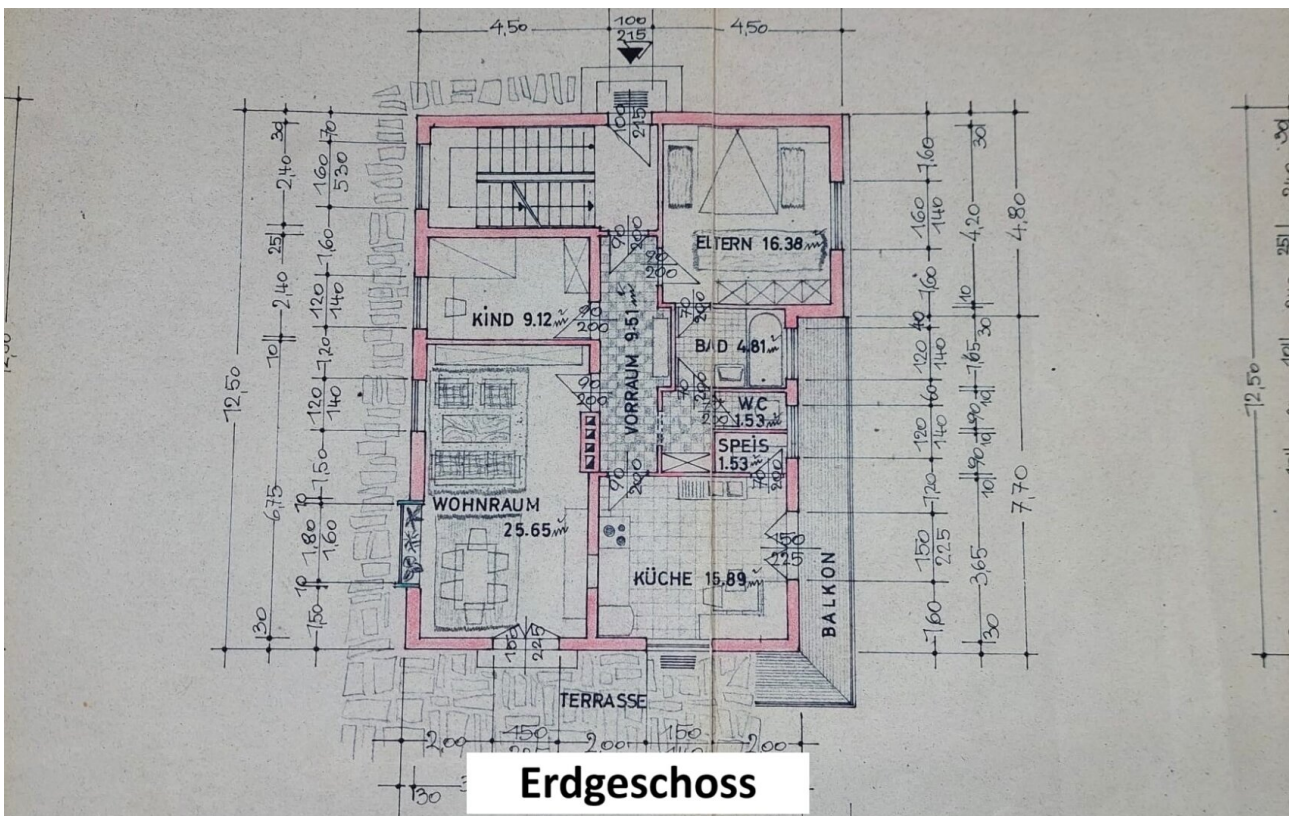
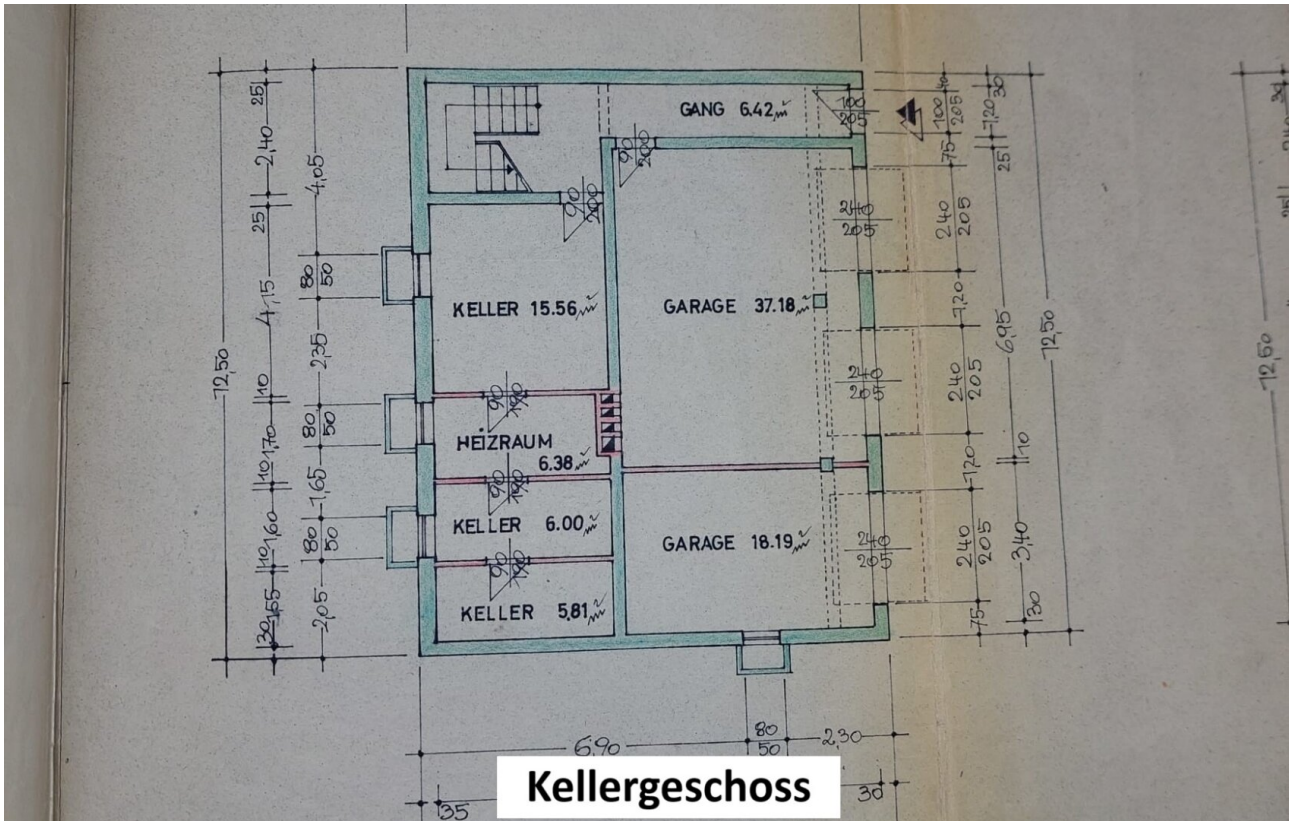
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

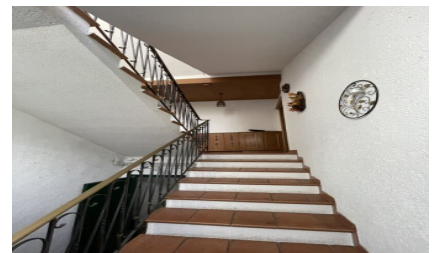
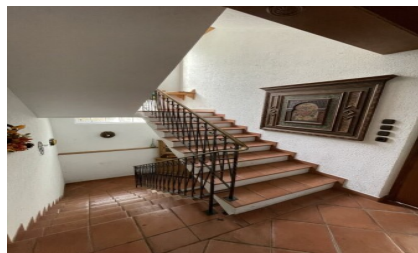
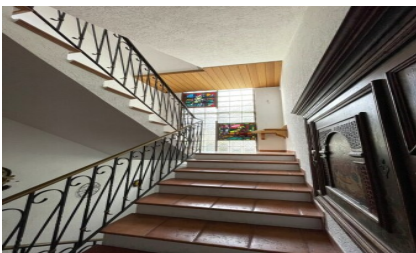
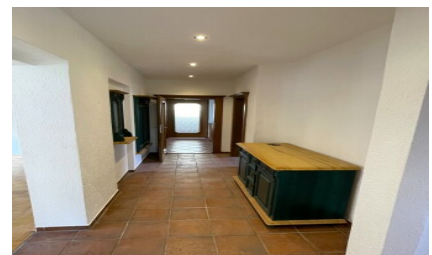
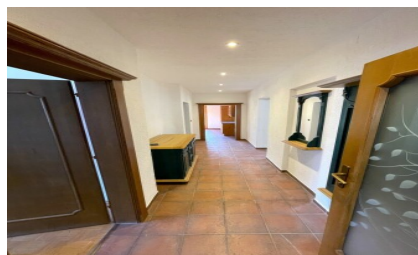
Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

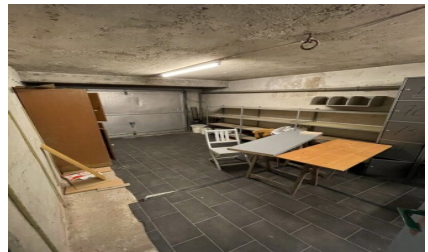
**GRUNDRISSSE**





FOTOS





## WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

## LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2073>

