

INVESTOREN-EXPOSÉ

Einfamilienwohnhaus Angergasse 4

3860 Heidenreichstein, Angergasse 4 · Wohnimmobilie · Erwerb 2018

5,20%

MIETRENDITE P.A.

7,2%

INVESTMENTRENDITE INKL.
WERTSTEIGERUNG

30,9%

UNTER VERKEHRSWERT GEKAUFT



Außenansicht Einfamilienwohnhaus Angergasse 4

Dieses Exposé fasst alle wesentlichen Eckdaten sowie die Kosten, Mieteinnahmen und Rendite zum Investmentobjekt Angergasse 4 zusammen.

OBJEKTÜBERSICHT

Eckdaten der Immobilie

Adresse	3860 Heidenreichstein, Angergasse 4
Objektart	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus
Erwerb	2018
Anzahl der Wohneinheiten	1
Wohnnutzfläche	128,0 m ²
Grundstücksfläche	275 m ²
Gartenfläche	185 m ²
Baujahr	1965
Anzahl der Geschoße	2
Zimmeranzahl	6
Keller	teil unterkellert
Garage	Ja
Nebengebäude / Schupfen	Nein
Carport	Nein
KFZ-Stellplätze	3
Thermisch saniert	Ja
Energiekennzahl (HWB)	48,5 kWh/m ² a

Lage & Infrastruktur

Heidenreichstein liegt im nördlichen Waldviertel (Niederösterreich) und profitiert von sehr günstigen Grundstücks- und Bestandsobjektpreisen im Vergleich zu den Ballungsräumen Wien, St. Pölten oder Linz, bei gleichzeitig stabiler Mietnachfrage und kurzen, persönlichen Behördenwegen.

BERECHNUNG

Kosten bis zur Vermietung

Kosten der Immobilie im Ankauf	€ 38.000,-
Kauf-Nebenkosten	€ 2.850,-
Investitionen	€ 85.000,-
Kredit- und Finanzierungskosten	€ 0,-
Kosten gesamt bis zur Vermietung	€ 125.850,-

Aktuelle Mieteinnahmen

Brutto Miete inkl. Betriebskosten	€ 750,-
Betriebskosten	€ 150,-
Netto Miete ohne Betriebskosten	€ 545,-
Netto Mieteinnahmen pro Jahr	€ 6.545,-

Mietrendite p.a.

5,20%

WERTENTWICKLUNG

Wertsteigerung der Immobilie

Wir erwerben unsere Objekte grundsätzlich deutlich unter dem tatsächlichen Marktwert laut Wertgutachten. In Kombination mit der regionalen Wertsteigerung – die im Waldviertel und vergleichbaren Regionen laut Immobilienpreisindex der Statistik Austria prozentual deutlich stärker ausfällt als in Ballungsräumen – und den laufenden Mieteinnahmen ergibt sich für dieses Objekt eine attraktive Gesamtrendite über die Haltedauer.

Kaufpreis	€ 38.000,-
Wert der Immobilie lt. Wertgutachten (bei Ankauf)	€ 55.000,-
Wertsteigerung lt. regionalem Immobilienpreisindex (~2% p.a.)	€ 8.800,-
Aktueller Wert der Immobilie lt. Wertgutachten	€ 148.800,-

30,9% unter Verkehrswert gekauft

Gesamtrendite p.a.

Mietrendite 5,20%	Investmentrendite inkl. Wertsteigerung 7,2%
-----------------------------	---

Quelle Immobilienpreisindex: Statistik Austria. Die Investmentrendite kombiniert die laufende Mietrendite mit der erwarteten regionalen Wertsteigerung (~2% p.a.) und stellt eine Richtgröße dar, keine Gewinngarantie.

ÜBER UNS

INVEST-WERT Immobilien

INVEST-WERT Immobilien MB Entwicklungs & Beteiligungs GmbH investiert langfristig in Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Unternehmensbeteiligungen in strukturschwachen Regionen Österreichs – mit Fokus auf stabile Erträge und nachhaltigen Vermögensaufbau. Jedes Objekt wird persönlich vor Ort geprüft, von der ersten Besichtigung bis zur laufenden Bestandshaltung.

Geschäftsführer

Gewerblicher Architekt MMst. Ing. Markus Brandl

Position

Geschäftsführer & Gesellschafter

Sitz

Hans-Rundstuck-Straße 1, 2000 Stockerau

Firmenbuchnummer

FN 617754 m

Kontakt

E-Mail: office@invest-wert.at

Adresse: Hans-Rundstuck-Straße 1, 2000 Stockerau

Hinweis: Dieses Exposé dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Die Objektdaten (Kapitel „Eckdaten der Immobilie“) entsprechen dem tatsächlichen Bestand. Die Kosten-, Ertrags- und Wertangaben (Kapitel „Berechnung“ und „Wertentwicklung“) sind eine Beispielrechnung auf Basis der ausgewiesenen Mietrendite und stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.