INVEST - WERT
Immobilien MB Entwicklungs & Beteiligungs GmbH

INVESTOREN-EXPOSÉ

Einfamilienwohnhaus Angergasse 4

3860 Heidenreichstein, Angergasse 4 · Wohnimmobilie · Erwerb 2018

5,20%	7,2%	30,9%
MIETRENDITE P.A.	INVESTMENTRENDITE INKL. WERTSTEIGERUNG	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 m²**
Grundstücksfläche	**275 m²**
Gartenfläche	**185 m²**
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/m²a**

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	Investmentrendite inkl. Wertsteigerung
5,20%	**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.