INVEST - WERT
Immobilien MB Entwicklungs & Beteiligungs GmbH

INVESTOREN-EXPOSÉ

Einfamilienwohnhaus Eisertweg 28

3860 Heidenreichstein, Eisertweg 28 · Wohnimmobilie · Erwerb September 2025

5,52%	7,5%	23,5%
MIETRENDITE P.A.	INVESTMENTRENDITE INKL. WERTSTEIGERUNG	UNTER VERKEHRSWERT GEKAUFT



Außenansicht Einfamilienwohnhaus Eisertweg 28

Dieses Exposé fasst alle wesentlichen Eckdaten, Kosten, Mieteinnahmen sowie die Rendite- und Wertsteigerungsberechnung zum Investmentobjekt Eisertweg 28 zusammen.

OBJEKTÜBERSICHT

Eckdaten der Immobilie

Adresse	**3860 Heidenreichstein, Eisertweg 28**
Objektart	**Wohnimmobilie / Einfamilienhaus**
Erwerb	**September 2025**
Anzahl der Wohneinheiten	**1**
Wohnnutzfläche	**142,0 m²**
Grundstücksfläche	**875 m²**
Gartenfläche	**725 m²**
Baujahr	**1962**
Anzahl der Geschoße	**2**
Zimmeranzahl	**6**
Keller	**teil unterkellert**
Garage	**Nein**
Nebengebäude / Schupfen	**2 Schupfen**
Carport	**Nein**
KFZ-Stellplätze	**3**
Thermisch saniert	**Nein**
Energiekennzahl (HWB)	**314 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.

BILDMATERIAL

Weitere Ansichten



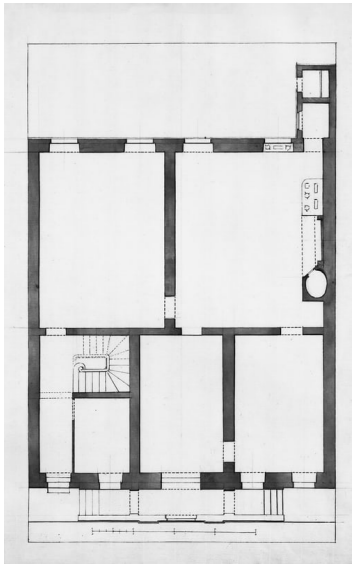
Luftaufnahme des Grundstücks



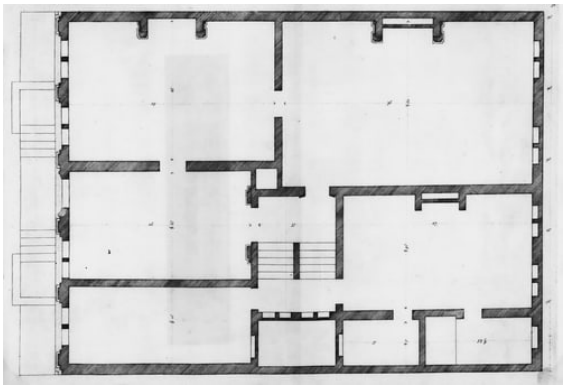
Dach aus der Vogelperspektive

PLÄNE

Grundrisse & Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

BERECHNUNG

Kosten bis zur Vermietung

Kosten der Immobilie im Ankauf	**€ 65.000,-**
Kauf-Nebenkosten	**€ 4.875,-**
Investitionen	**€ 4.200,-**
Kredit- und Finanzierungskosten	**€ 0,-**
Kosten gesamt bis zur Vermietung	**€ 74.075,-**

Aktuelle Mieteinnahmen

Brutto Miete inkl. Betriebskosten	**€ 500,-**
Betriebskosten	**€ 125,-**
Netto Miete ohne Betriebskosten	**€ 341,-**
Netto Mieteinnahmen pro Jahr	**€ 4.091,-**

Mietrendite p.a. **5,52%**

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	**€ 65.000,-**
Wert der Immobilie lt. Wertgutachten (bei Ankauf)	**€ 85.000,-**
Wertsteigerung lt. regionalem Immobilienpreisindex (~2% p.a.)	**€ 1.700,-**
Aktueller Wert der Immobilie lt. Wertgutachten	**€ 90.900,-**

23,5% unter Verkehrswert gekauft

Gesamtrendite p.a.

Mietrendite

5,52%

Investmentrendite inkl. Wertsteigerung

7,5%

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. Alle Rendite- und Wertsteigerungsangaben basieren auf dem Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés und stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.