

# Exposé

## Wohnanlage in Heiligenkreuz

### Zinshaus Rendite Objekt



Objekt-Nr. OM-373239

#### Wohnanlage

Verkauf: **660.000 €**

Mobil: +43 664 4842880

7561 Heiligenkreuz  
Burgenland  
Österreich

Baujahr	1960	Modernisierung Jahr	2025
Grundstücksfläche	3.428,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Etage	1. OG
Wohnfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	3.428,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	6

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im schönen Südburgenland mit über 2200 Sonnenstunden jährlich und angenehmen Wohlfühlklima, inmitten der Golf und Thermenregion, steht diese Immobilie als Wertanlage bei einer Rendite von bis zu 5% bei Vollvermietung, oder selbst Nutzung auf 3428m<sup>2</sup> Grundstücke am Rande vom Ortsverbund. Selbstversorger Möglichkeit, es können auch noch Grundstücke dazugepachtet werden. Es besteht die Möglichkeit 6 voneinander eigenständige Wohneinheiten zu vermieten. 5 Wohnungen sind vermietet sodass sie vom ersten Tag an von Mieteinnahmen profitieren können. Das Haus wurde von 2019 bis heute laufend Renoviert, somit gibt es keinen Reparaturstau für die nächsten Jahre.

Im Anschluss an das Haus im Garten gibt es einen 4\*Superior Stellplatz für 4-6 Wohnmobile (Auslastung der letzten 3 Jahre immer 95% von April bis Oktober), es gibt für die Wohnmobile eigene Stromanschlüsse und Sanitäreinrichtung. Ein Gartenhaus welches noch zusätzlich für Glamping erweitert werden kann oder selbst genutzt wird steht in einem Wunderschönen großen Garten. Es gibt im Innenhof eine Wohlfühloase mit Sitzecke und Blick auf einen kleinen Biotop mit Fischen zum Entspannen.

Weiteres gibt es eine Doppelgarage im Innenhof, sowie im Anschluss der Garagen einen Holzlagerschuppen, da es 2 Kachelöfen gibt die für behagliche Winterkuschelwärme sorgen.

Ein wunderschöner großer Garten ca. 2500m<sup>2</sup> rundet das ganze noch ab ( Umwidmung von Ackerland auf Hausgarten im Jahr 2021) derzeit mit einigen Obstbäumen, welcher der Nutzung freien Lauf gelassen werden kann, ob Schwimmteich oder Swimmingpool, Steingarten, oder Tierhaltung,..... das bleibt Ihre Entscheidung. Eine Teilfläche vom Garten kann wenn benötigt noch zusätzlich in Bauland gewidmet werden. Die Parkplätze liegen vorm Haus auf einer gepflasterten Fläche mit 9 Plätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen kostenlosen Besichtigungstermin, Keine Maklergebühren. Krankheitsbedingt abzugeben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

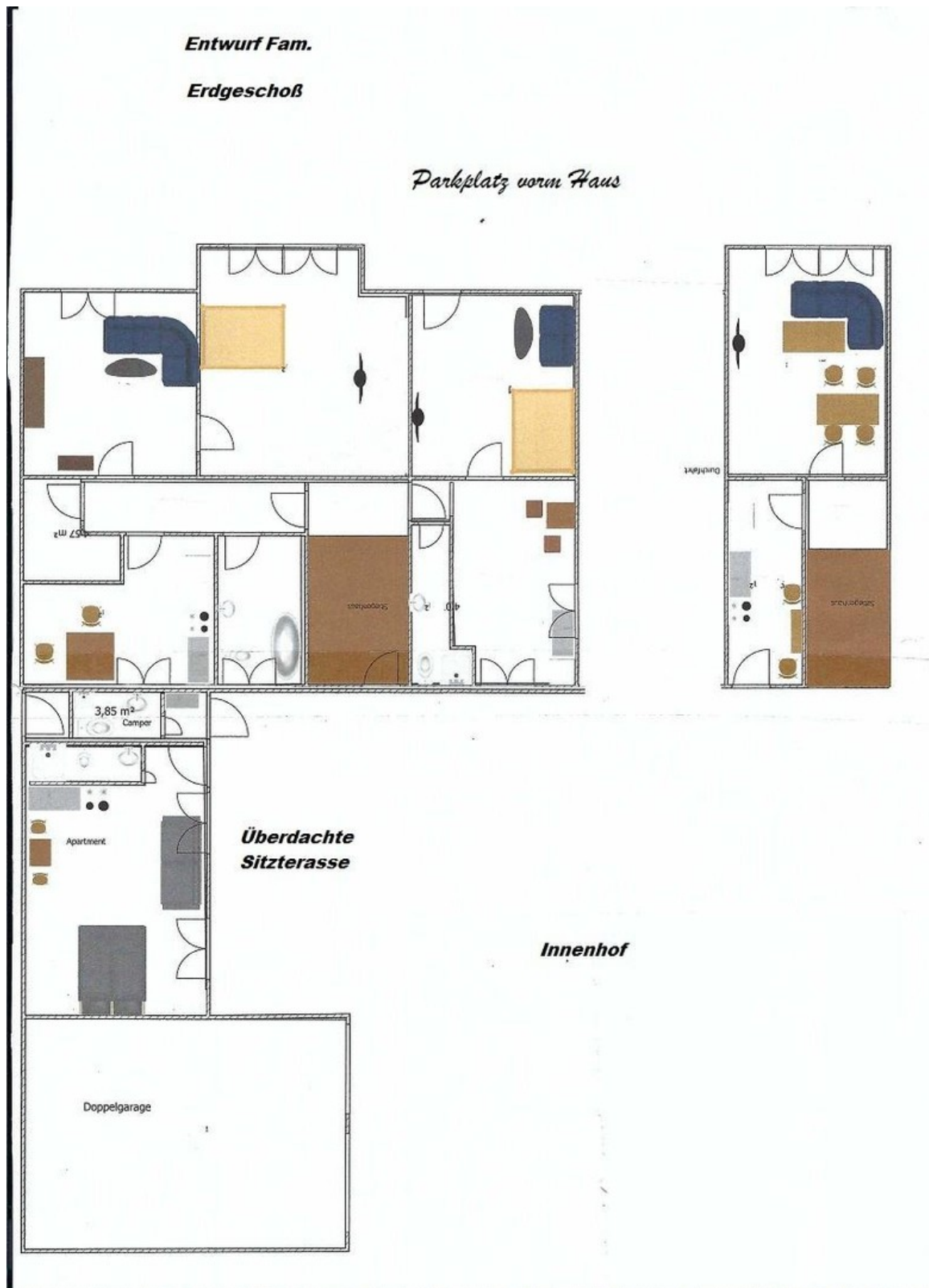




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



# Exposé - Grundrisse

Entwurf : Fam.

Obergeschoß

Parkplatz vom Haus



Innenhof

Obergeschoß