

SHABBY



CHIC

WOHNUNG

**SHABBY
CHIC**

**UNTERKUNFT
VERKAUF**

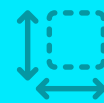


+ untrennbare Wohnung Spring

Winkelgarten 4, 4072 Straßham

PREIS STARTET AB

€ 350.000



145m²



14% Rendite

www.crew99.at/verkauf/shabby-chic



VERDIENE EIN VERMÖGEN MIT SHABBY CHIC!

- 1 Wohnung + eine untrennbare Wohnung
- 5 Zimmer insgesamt
- jederzeit beziehbar
- Baujahr ca. 1975
- Guter Zustand mit sanierten Bädern
- Ölheizung
- Strom vorhanden
- Gas vorhanden
- Wasser vorhanden
- Doppelgarage + Keller
- komplett ausgestattet



Jahres Mietumsatz durch Crew99 in der Kurzzeitmiete an Firmen im Jahr 2023:

31.275€

Jahres Mietumsatz durch Crew99 in der Kurzzeitmiete an Firmen bis September 2024:

42.171€

www.crew99.at/verkauf/shabby-chic

WOHNUNG SHABBY CHIC

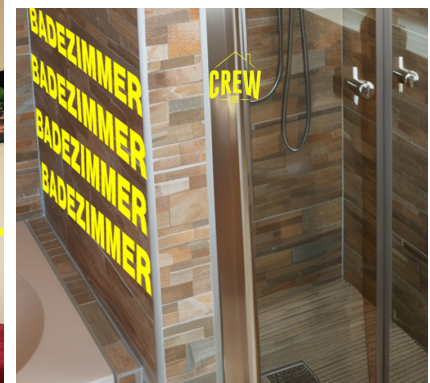


Winkelgarten 4, 4072 Straßham



INFORMATIONEN ZU "SHABBY CHIC" - EG

- 114m²
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Badezimmer
- vollmöbliert
- Platz für 5 Personen



UNTRENNBARE WOHNUNG SPRING



Winkelgarten 4, 4072 Straßham



INFORMATIONEN ZU "SPRING" - DG

- 36m²
- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Badezimmer
- vollmöbliert
- Platz für eine Person



CREW
99



BESCHREIBUNG

SHABBY CHIC + SPRING



Entdecken Sie eine seltene Gelegenheit, Ihr Vermögensportfolio nachhaltig zu stärken! Dieses beeindruckende Paket an zwei Wohnungen bietet nicht nur die Möglichkeit ein paar Kilometer weit weg von Linz am Land zu leben, sondern auch erhebliche Ertragsmöglichkeiten mit bis zu 4000€ im Monat.

Objektbeschreibung

Das Immobilienensemble in der Winkelgarten 4, 4072 Straßham, besteht aus zwei vollständig möblierten Wohneinheiten: "Shabby Chic" und "Spring". "Shabby Chic" ist eine charmante 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 114 m² mit einem Balkon von 15m². Die Wohnung ist im angesagten Shabby Chic Stil eingerichtet, der eine gemütliche, einladende Atmosphäre schafft. "Spring", eine untrennbare Einheit von "Shabby Chic", ist eine Garconniere im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von etwa 35 m², die einen offenen und modernen Charakter bietet. Beide Wohnungen sind derzeit von Crew99 vermietet und bieten zusätzlichen Komfort durch eine Doppelgarage sowie ein Kellerabteil. Der Energieausweis wird derzeit von der Hausverwaltung erneuert, weil er abgelaufen ist.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Winkelgarten 4, 4072 Straßham, einer gut angebundenen Lage mit exzellenten Verkehrsverbindungen nahe Alkoven. Besonders vorteilhaft ist die gute Bahnanbindung der LILO, die den Zugang zu umliegenden Städten wie Linz und dem öffentlichen Nahverkehr erleichtert. Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet vielfältige Parkmöglichkeiten, was den Standort besonders attraktiv für Mieter macht. Nahversorger sind in unmittelbarer Nähe.

Ertragschancen

Die beiden Wohneinheiten bieten attraktive Einnahmemöglichkeiten. Bis September 2024 haben die beiden Wohnungen zusammen bereits 42.171 € an Mieteinnahmen generiert. "Shabby Chic" erwirtschaftet monatlich im Durchschnitt 2.500 €, wobei die Einnahmen in manchen Monaten sogar bis zu 4.000 € betragen. Die Garconniere "Spring" erzielt derzeit zwischen 800 € und 1.000 € pro Monat. Mit diesen stabilen Mieteinnahmen bieten die Wohnungen langfristig interessante Ertragschancen, insbesondere in Kombination mit der Doppelgarage und dem Kellerabteil als zusätzliche Vermögenswerte.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz

Wir weisen Sie darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.
Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freiblebend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.
Wir von Crew99



Wie viel
kann ich mit
dieser
Immobilie
erwirtschaften?

WOHNUNG - "SHABBY-CHIC"

Durchschnitt

2500€*
pro Monat

UNTRENNBARE WOHNUNG - "SPRING"

Durchschnitt

1000€*
pro Monat

Jahresmietrendite

ca. 42.000€

durch



KÜC

KOSTEN



Kaufpreis*

€ 350.000

Brutto Maklerhonorar

€ 12.600

BK + HZ bei Vollvermietung

€ 416,98

*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen





VERDIENE EIN VERMÖGEN MIT **SHABBY CHIC!**



PREIS STARTET AB € 350.000

KOMM' ZUM OPEN HOUSE!

JEDEN FREITAG

UM 16:00 bis 17:30

NUR MIT ANMELDUNG!

WINKELGARTEN 4, 4072 Straßham





CREW
99

SHABBY

Dein Ansprechpartner
Elias-Noah Spindelberger
Immobilienberater

T: +43 676 3355209

E: eliasnoah@crew99.at



Crew99

Ziegelofenweg 7
4073 Wilhering
kontakt@crew99.at



SPRING