

# Exposé: KENNELBACH

## RENDITEOBJEKT



### Besonderheiten Lage

- ✓ Ortskernlage im Zentrum
- ✓ Ausgezeichnete Infrastruktur
- ✓ ÖPNV in unmittelbarer Nähe

### Besonderheiten

- ✓ Großvolumiger Baukörper
- ✓ 4 Wohneinheiten
- ✓ 1 Geschäftslokal im EG (nicht parifiziert)
- ✓ Schuppen auf der Nordseite

### Wir sind für Sie da!

[markus.mistura@mistura.at](mailto:markus.mistura@mistura.at)  
+ 43 664 422 87 10

**Markus Mistura**  
Immobilien Bregenz   
Immobilien sind unsere Leidenschaft



**Ihr seriöser  
Partner  
wenn es um  
Immobilien  
geht**

Immobilien sind unsere Leidenschaft

# Exposé: KENNELBACH

## RENDITEOBJEKT



### Optimales Renditeobjekt an gutem Standort

Sie ziehen es vor ihr Geld in Betongold zu investieren? Grundsätzlich kein Fehler, wenn natürlich auch die Rendite stimmt. Auch auf die Lage sollte bedacht genommen sowie die Infrastruktur eingebunden werden. Einkaufen, Schulen, Bus – alles in wenigen Minuten erreichbar.

### Der Preis stimmt!

Wir verkaufen ein Großvolumiges Haus mit eventuellem zusätzlichem Ausbaupotential im hinteren Stadel-Bereich.

Objektart: KG 91114 Kennelbach, EZ 341, GSTNR .433

---

Verfügbar: **die Wohnungen sind mittels Mietvertrags vermietet**  
**Das Geschäftslokal steht zurzeit zur Verfügung** – könnte auf Wunsch an einen Friseur vermietet werden.

---

Baujahr: Das Objekt dürfte ein Alter von ca. 150 Jahren haben  
 Ca. im Jahr 1955 wurde An- und Umgebaut – Großsanierung  
 Ca. im Jahr 2000 Sanierung der Fenster  
 Ca. im Jahr 2010 Dachuntersicht und Fassandenanstrich

---

Fläche Gesamt: Summe Nettogrundrissfläche – 480,54m<sup>2</sup>

---

Umbauter Raum: Summe Umbauter Raum – 3.166,69m<sup>3</sup>

---

Kaufpreis: **Verkauf im Bieterverfahren** – Mindestkaufpreis € 700.000,00

---

Wohneinheiten: Die Wohnungen sind alle mit einem gültigen Mietvertrag vermietet. Auf Grund der Pensionierung wurde das Geschäftslokal im EG nach 30 Jahren (als Trafik geführt) aufgegeben und steht derzeit leer. Derzeit wäre eine Vermietung als Friseurgeschäft möglich.

---

Heizwärmebedarf: Wohnungen 217 kwh/m<sup>2</sup>a / Geschäft 274 kwh/m<sup>2</sup>a

---

Einmalkosten: 3,0% Vermittlungscourtage zzgl. 20% MwSt.  
 3,5% Grunderwerbsteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,5% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% MwSt. (RA. Mag. Christian Steurer)

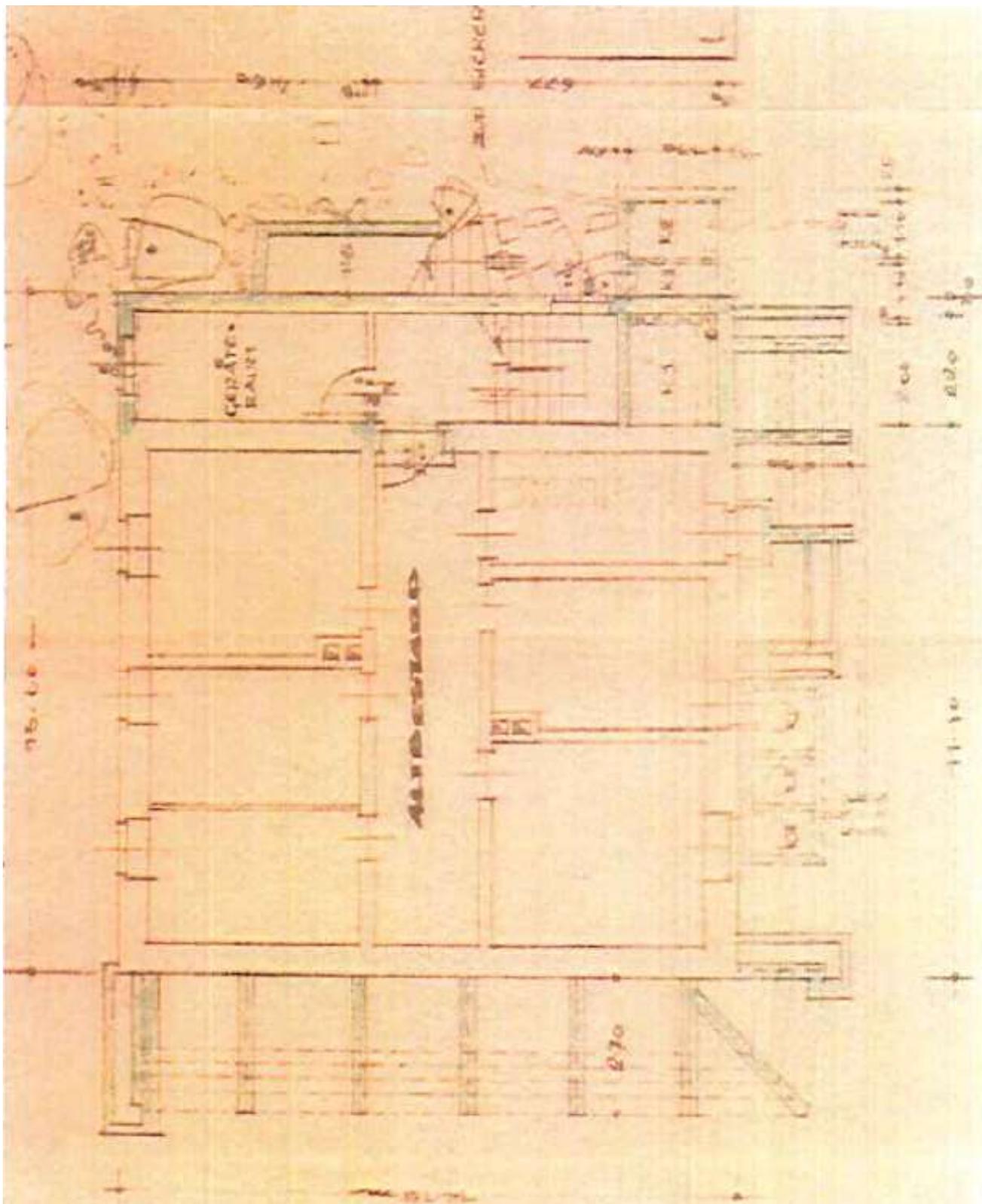
# Exposé: KENNELBACH

## RENDITEOBJEKT



Kellergrundriss:

112,20m<sup>2</sup>





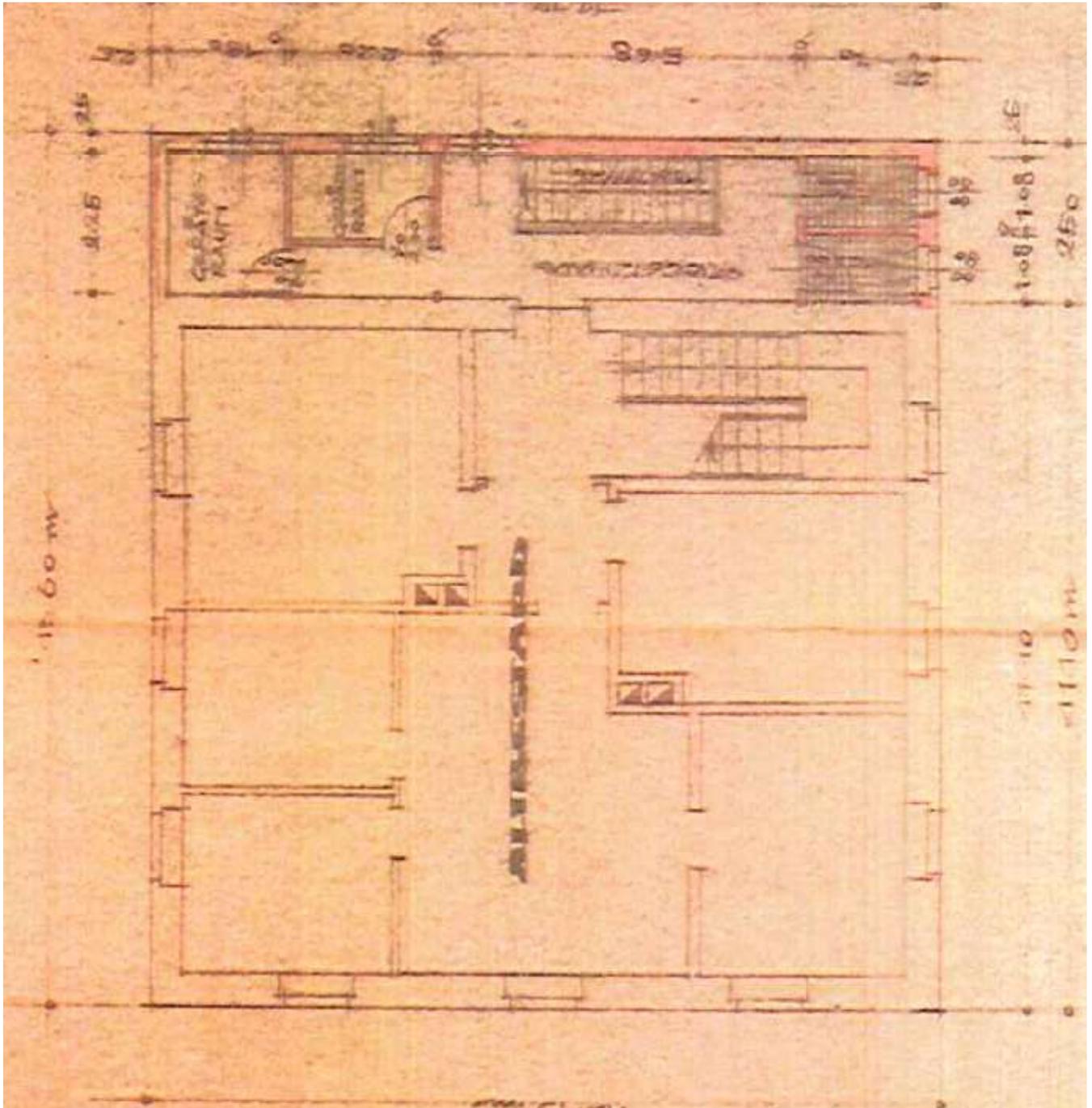
# Exposé: KENNELBACH

## RENDITEOBJEKT



### 1. Obergeschoss – Stiegenhaus und Wohnung

97,40m<sup>2</sup>

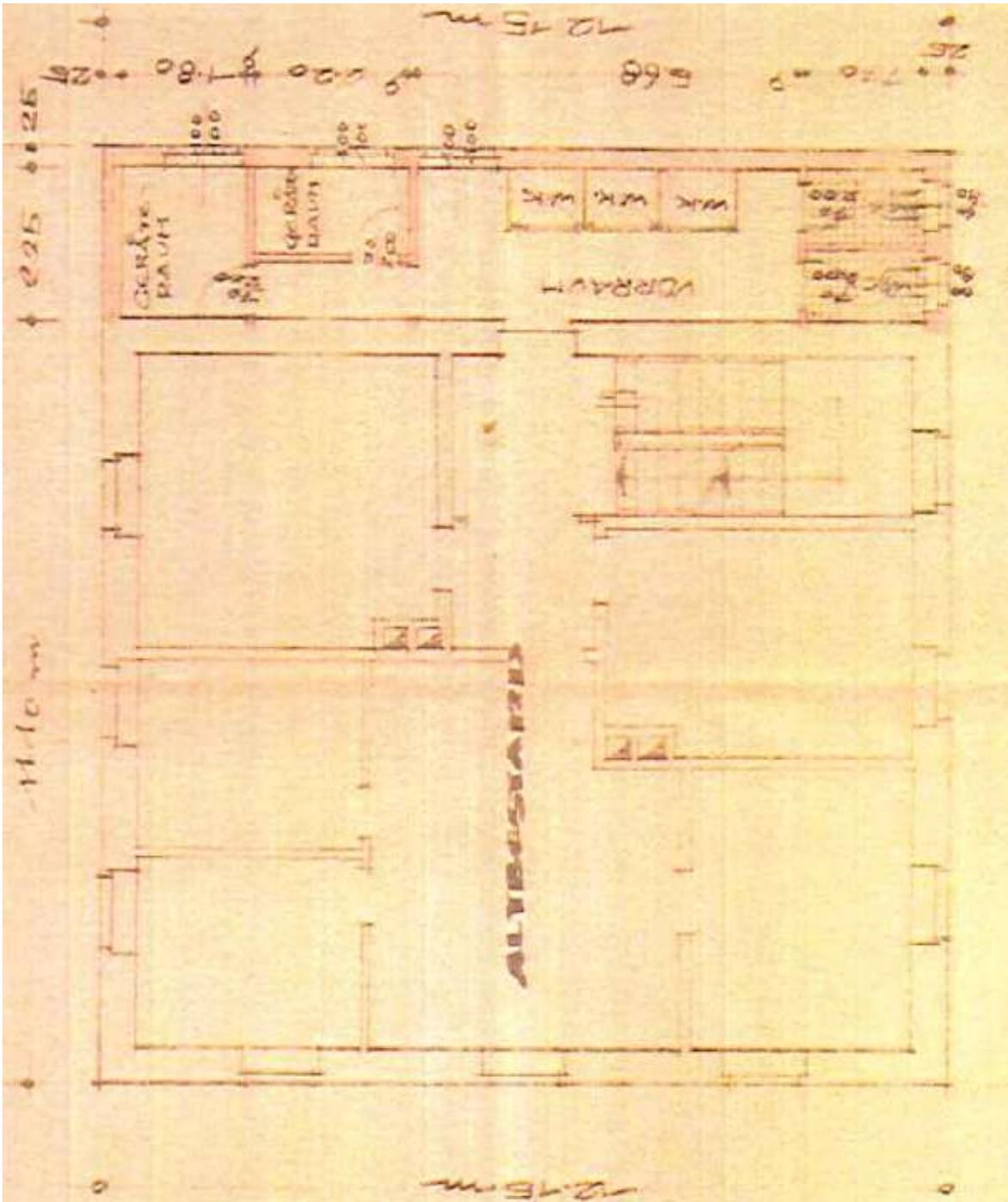


# Exposé: KENNELBACH RENDITEOBJEKT



## 2. Obergeschoss – Stiegenhaus und Wohnung

97,40m<sup>2</sup>



# Exposé: KENNELBACH

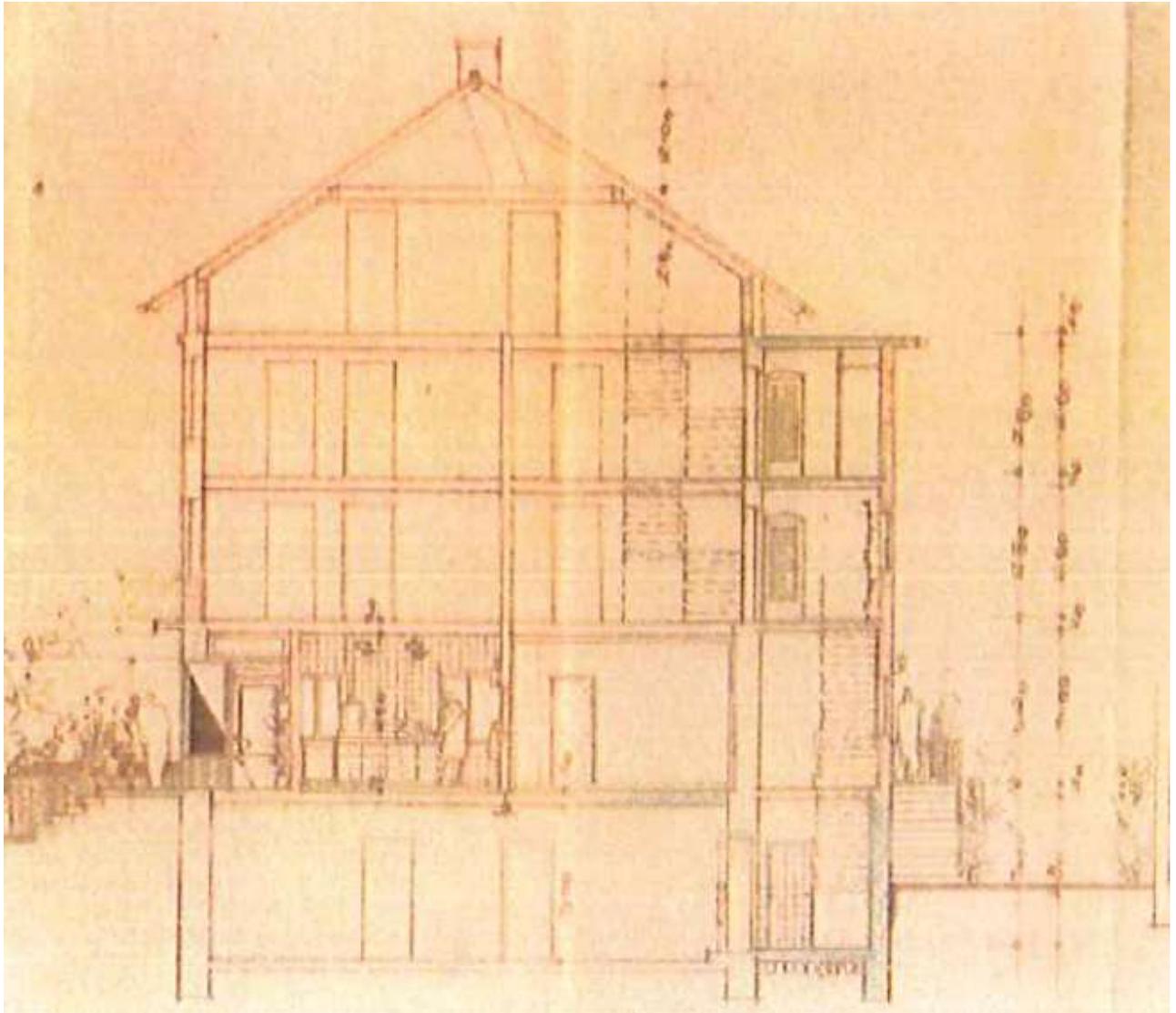
## RENDITEOBJEKT



Dachgeschoss – Stiegenhaus und Wohnung

68,42m<sup>2</sup>

Leider kein Grundriss vorhanden



# Exposé: KENNELBACH

## RENDITEOBJEKT



### Ein paar Details

Grundsätzlich darf man von einem durchschnittlich Allgemeinzustand reden. Es gibt kein Zentralheizsystem. Die Bodenbeläge sind teilweise abgewohnt.

Objektart:	Mehrfamilienhaus KG 91114 Kennelbach, EZ 341, GSTNR .433	
Umfassungswände	Massiv, Nebengebäude teilweise Holzriegelwerk mit Schalung	
Innenwände	Massiv	
Decken	Stahlbetondecke, Holzbalkendecke	
Dachkonstruktion	Pfettendachstuhl, Satteldach	
Dacheindeckung	Ziegel	
Verblechung	Kupferblech	
Sonnenschutz	teilweise Jalousien	
Heizung	Elektrospeicherheizung, im 2. OG zusätzlich Kachelofen	
Warmwasseraufb.	Je Einheit Warmwassereinzelboiler (elektrisch) mit ca. 120L Speicher	
Nettomieten	Geschäft EG (bisher – nun leer)	€ 491,73
	WHG EG Top 1	€ 345,00
	WHG 2. OG Top 2	€ 596,23
	WHG 1. OG Top 3	€ 606,86
	WHG 3. OG Top 4	€ 466,82
	Summe (bei Vollvermietung mit Geschäft)	<b>€ 2.506,64</b>

# Exposé: KENNELBACH

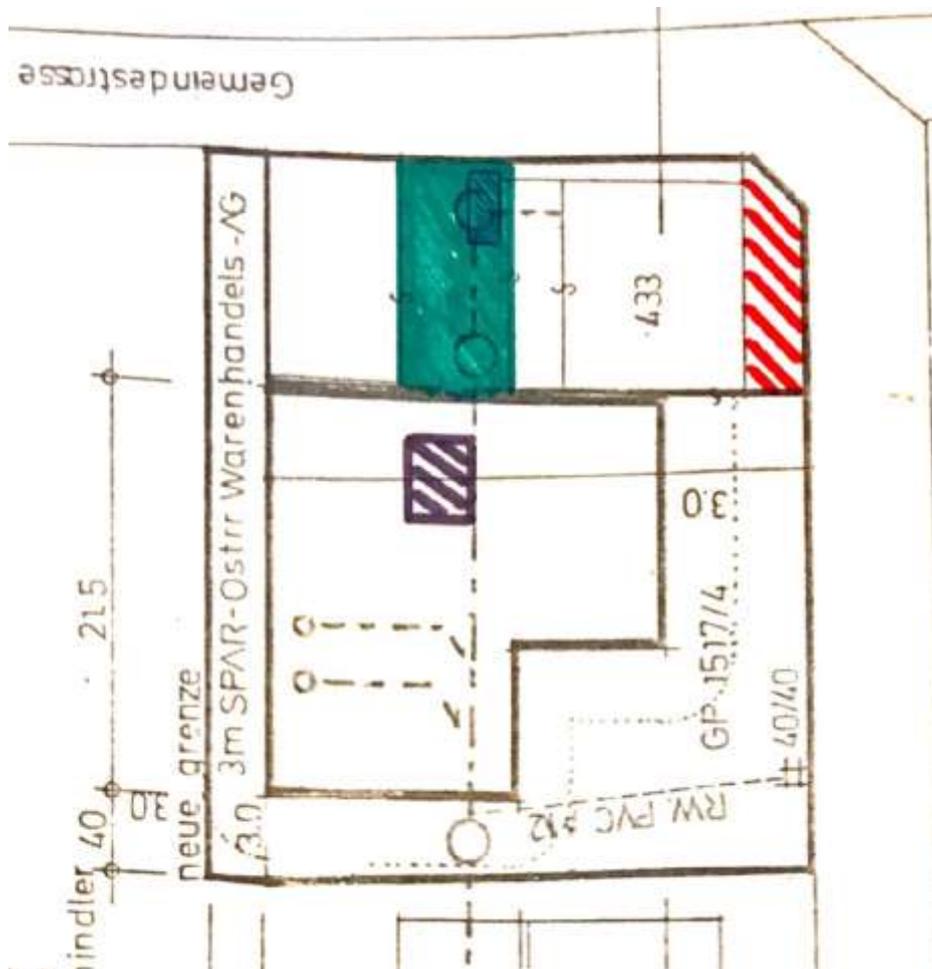
## RENDITEOBJEKT



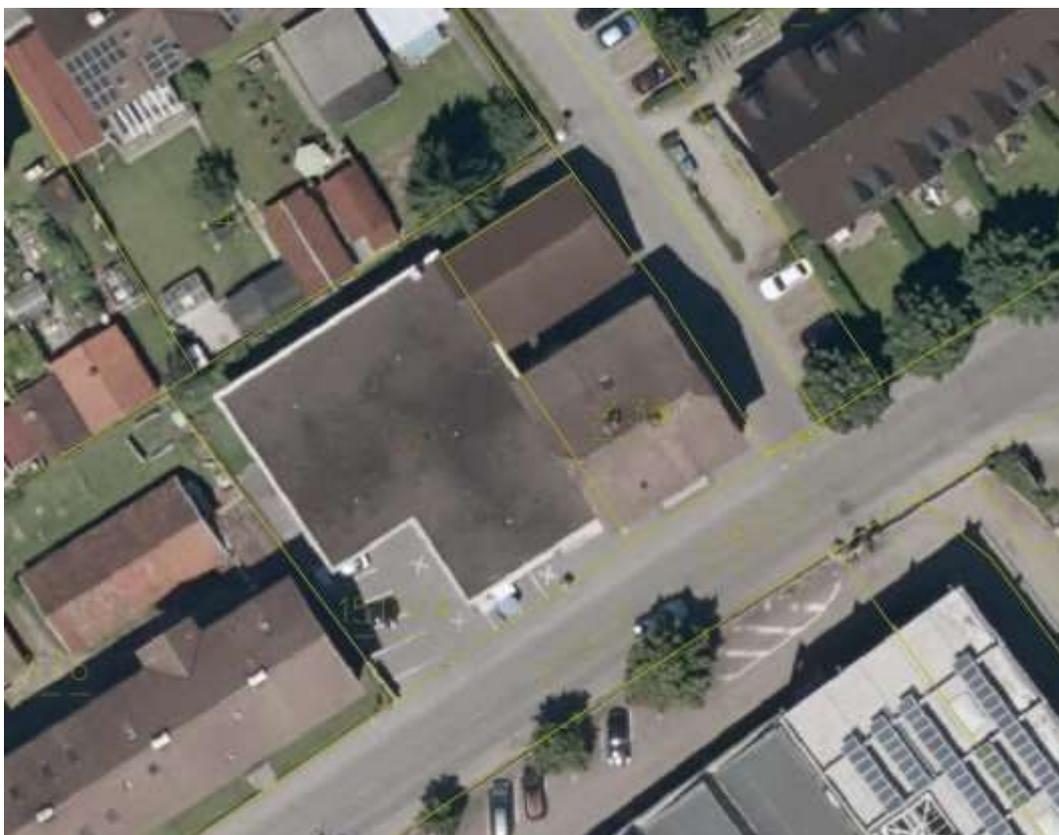
### Wichtig zu Wissen

Dienstbarkeiten welche auf GstNr .433 KG Kennelbach lasten. Hiermit räumen die Eigentümer des GstNr .433 der Firma SPAR Österreich Warenhandels AG im Eigentum der GstNr 1517/4 und der darauf errichtenden Gebäulichkeiten nachstehende Dienstbarkeiten ein:

- 1.) Dienstbarkeit des Abstellens von Kundenfahrzeugen, auf der rot schraffierten Fläche im Südosten der GstNr .433, allerdings beschränkt dadurch, dass ein eventueller Pächter des Lokals im Hauses Kennelbach Nr. 97 nicht beeinträchtigt wird:
- 2.) Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes, auf der grün lasierten Fläche der GstNr .433, zwischen Wohnhaus Kennelbach Nr. 97 und dem Schuppen im Nordwesten der GstNr .433;
- 3.) Dienstbarkeit des Abstellens eines PKW`s, auf der grün lasierten Fläche der GstNr .433 zwischen dem Wohnhaus Kennelbach Nr. 97 und dem Schuppen im Nordwesten der GstNr .433, wie er im Plan eingezeichnet ist



# Exposé: KENNELBACH RENDITEOBJEKT



# Exposé: KENNELBACH RENDITEOBJEKT



# Exposé: KENNELBACH

## RENDITEOBJEKT



### Info und Kontakt

Das Immobilienmaklerbüro Markus Mistura mit Sitz in Bregenz wird Sie gerne in allen Angelegenheiten rund um die angebotene Immobilie beraten.

Sie erreichen uns:

Büro +43 (0) 5574 / 48400  
 Mobil +43 (0)664 / 422 87 10  
 Fax +43 (0)5574 / 48400 – 4  
 Mail [office@mistura.at](mailto:office@mistura.at)  
 Web [www.mistura.at](http://www.mistura.at)

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme

Ihr Markus Mistura



**Ihr seriöser  
 Partner  
 wenn es um  
 Immobilien  
 geht**

**Immobilien sind unsere Leidenschaft**

Kaufangebot unverbindlich und freibleibend. Die Liegenschaft wird im **Bieterverfahren** veräußert. Eine Annahme des Kaufanbots behält sich die Verkäuferin ausdrücklich vor. Die Verkäuferin hat die Möglichkeit das Höchstgebot auszuschlagen, wenn es nicht ihrer Vorstellungen entspricht.

Das Immobilienangebot kann nicht an andere Interessenten übertragen werden. Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Annehmerseite. Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich!

Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler (Markus Mistura Immobilien) ständig mit dem Verkäufer zusammenarbeiten. Es besteht somit ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Makler Markus Mistura Immobilien.



#### MARKUS MISTURA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien, konzessionierter Immobilienmakler und Bauträger