

# Objektverkauf in Traismauer



## Liegenschaft

---

Lage	Stadtgemeinde Traismauer
EZ	952
KG	19166 Traismauer
Grundstücksfläche	ca. 35.628 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1950
Vermietbare Fläche	ca. 10.587 m <sup>2</sup>
Einheiten	241 Mieteinheiten (Wohnen)
Rechtsform	WGG
Dienstbarkeit	EVN AG



## Lagebeschreibung

---

- Die Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Traismauer
- Versorger des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung (Nahversorger, Apotheke, Café, Restaurant, etc.)
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Keine Stellplätze vorhanden
- Entwicklungspotenzial vorhanden (großzügige Grundstücksreserven)

## Flächenaufstellung

Nutzungsart	Nutzfläche	Leerstand	Auslastung	Istmiete p.m./m <sup>2</sup> *	Istmiete p.a.*
Wohnen	ca. 10.587 m <sup>2</sup>	ca. 272 m <sup>2</sup>	97,5 %	€ 4,16	€ 514.620,-

\* Inklusive Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

## Informationen

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist Bestandteil der Istmiete und wird laut WGG eingehoben. Per 30.06.2024 besteht eine EVB-Vorlage in Höhe von 859.888 €, welche mit dem Verkaufspreis als abgegolten gilt.

Die Vorsteuerkorrektur in Höhe von ca. 36.812 € ist bei einem Ankauf ohne Umsatzsteuer dem Kaufpreis in voller Höhe hinzuzurechnen.

Der Abfertigungsanspruch der Hausbesorgerin (Abfertigung Alt - € 30.000,- Stand März 2024) ist ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

## Zustand der Liegenschaft

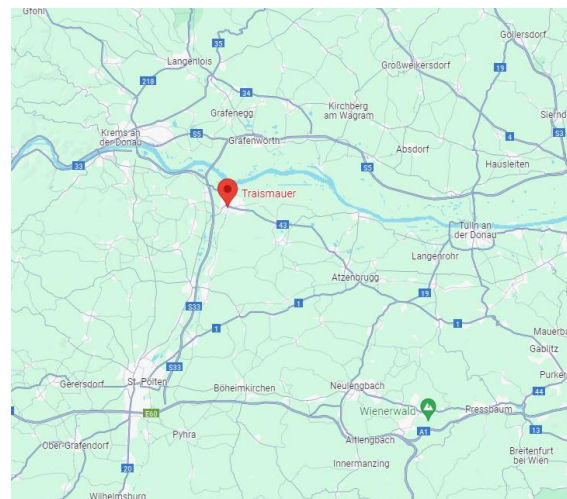
Für die genannte Liegenschaft besteht aufgrund des Gebäudealters ein Investitionsbedarf. (Sockelflächen, Tausch von Eingangstüren & Fenstern, einheitliche Heizungsumstellung)

Die großzügigen Grünflächen rund um die Anlage befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Liegenschaft verfügt über Wohnungen mit einer Durchschnittsfläche von 40-50 m<sup>2</sup>, welche überwiegend aus 2 Zimmern bestehen.

Insgesamt sind 235 Wohnungen vermietet (davon 171 befristete MV) und 6 Wohnungen leerstehend. (Stand 30.06.2024)

Die Hausbetreuung wird durch eine Hausbesorgerin (nach dem HbG) und 2 Hausbetreuerinnen ordnungsgemäß ausgeführt.



**Ansprechpartnerin**

Julia Scheucher, MA

M: +43 664 60928 1108

E: [Julia.Scheucher@buwog.com](mailto:Julia.Scheucher@buwog.com)

BUWOG Group GmbH

z.H.: Portfolioverkauf AT

Rathausstraße 1, 1010 Wien