

Visualisierungen: www.oln.at



## INFORMATIONEN

**Angebot:** Projekt „Doppelvillen am Lerchenfeld“ am Lerchenfeld/ am Weissenweg in 2534 Alland; 6 Häuser im Eigentum mit Wohnnutzflächen von ca. 141 m<sup>2</sup>

**Ansprechpartner:** Seeste Bau GmbH, Romana Enzmann, Tel: 02236/ 865 068, r.enzmann@seeste.at, www.seeste.at



## 2534 Alland: Doppelvillen im Eigentum Perfekt für Familien

Die Gemeinde Alland liegt rund 20 km südwestlich von Wien und bietet trotz ihrer idyllischen Ruhelage am Rande des Wienerwaldes – mit all den damit verbundenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten – auch eine erstklassige Verkehrsanbindung (A21) und Infrastruktur. Auf einem Eckgrundstück mit wunderbarem Fernblick startet die Seeste Bau GmbH hier demnächst mit der Errichtung eines kleinen exklusiven Villenparks bestehend aus sechs Villen im Eigentum.

Die Villen mit Größen von rund 141 m<sup>2</sup>, plus 70 m<sup>2</sup> belichtetem Keller und Gartenflächen zwischen 125 und 260 m<sup>2</sup> (inkl. südwestlich ausgerichteten Terrassen), überzeu-

gen mit einer durchdachten Raumaufteilung und 5 großzügig geschnittenen Zimmern – wobei ein über 40 m<sup>2</sup> großes Wohn/Esszimmer mit integriertem Küchenbereich das Herzstück bildet. Jedes Haus verfügt zudem über 2 PKW-Stellplätze.

Die hochwertige Ausstattung der Villen umfasst u.a. Innentrepfen aus Massivholz, Fußbodenheizung bzw. -kühlung, Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheibenverglasung sowie eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für höchste Energieeffizienz.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Seitengasse, die Hauptstraße und die dort angesiedelten Geschäfte sind jedoch in nur wenigen Gehminuten erreichbar, Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule sind in knapp 10 Minuten zu erreichen.

## TRENDS &amp; TIPPS VOM WOHNUNGSMARKT

## Wann verkaufen?

Gibt es den richtigen Verkaufszeitpunkt für ein Zinshaus? Hat ein Zinshaus mehrere Eigentümer, empfiehlt es sich, zu verkaufen, und stattdessen in Neubauwohnungen zu investieren.

Sieht man sich die letzten zehn Jahre an, sind die Immobilienpreise explodiert. Besonders in Großstädten wie Wien haben sich die Preise verdreifacht oder mehr. Wenn man ein gut saniertes Zinshaus besitzt und dieses auch sehr gut vermietet ist, ist dies natürlich eine krisensichere Anlage.

Ist man jedoch an einem Zinshaus mit mehreren Eigentümern beteiligt, so ist man in seiner Entscheidungsmacht naturgemäß an die weiteren Besitzer gebunden. In einer derartigen Eigentümerkonstellation sehen wir immer einen guten Zeitpunkt, zu verkaufen und den Erlös in Neubauwohnungen zu investieren. Man

kann dann nämlich die Wohnungen frei vermieten und ist nicht an eine Mietdeckung nach Mietrechtsgesetz (MRG) gebunden.

Auch wenn man alleiniger Besitzer eines Zinshauses ist, das jedoch schlechte Einnahmen hat oder stark sanierungsbedürftig ist, sehen wir auch immer einen guten Zeitpunkt, die Liegenschaft zu verkaufen (sofern man kein Immobilienentwickler ist). Eine Sanierung ist immer mit schwer abschätzbaren Risiken und hohen Kosten verbunden, und es dauert viele Jahre, bis sich das Investment rentiert.

Alles in allem glauben wir, dass das Zinshaus und die Immobilie immer interessante Produkte sind. Auch unser Familienunternehmen hat eine große Liebe zu Jugendstilhäusern entwickelt, für welche wir auch gerne Liebhaberpreise zahlen, damit diese erhalten bleiben.



Fotos: beigestellt, Adobe Stock

## INFORMATIONEN

**Clemens Riha**  
Geschäftsführer der GR-  
Gebrüder Riha Real GmbH  
**Infos unter:**  
Tel: +43 (0) 50 433 933  
E-Mail: cr@gr-real.at  
Web: www.gr-real.at

