

SIGNISUISSE



**Mehrfamilienhaus
mit 6 Wohnungen
und Baulandreserve**

**Russirainstrasse 12,
5737 Menziken**

Kennzahlen

Eckdaten	Verfügbar ab	Sofort
	Zone	WG4
	Parzellen-Nr.	581
	AZ-Reserven ca.	BGF 660 m2
	Baujahr ursprünglich	1920
	Geschätztes Altersäquivalent Baujahr	2005
Flächen	Grundstücksfläche	1'201 m2
	Nettowohnfläche ca.	420 m2
Mietzinseinnahmen	Nettomieteinnahmen p.A.	CHF 71'520
zusätzliches	Umfassend saniert für über	CHF 206'000
Verkaufspreis		CHF 1'850'000
	Handänderungssteuer	keine
	Notariatsgebühren	geteilt
Heizung		Öl

Das Objekt

Mehrfamilienhaus mit sehr günstigen Mietzinsen und Erweiterungspotential an leicht erhöhter Lage

Informationen



Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich diese hervorragend gelegene Liegenschaft in einer ruhigen Wohngegend in Menziken. Die Wohnungen sind aufgrund des zeitgemässen Innenausbaus, der gemeinsamen Grillstelle sowie den sehr günstigen Mietzinsen sehr beliebt. Die Liegenschaft eignet sich ideal als Kapitalanlage, für einen Erweiterungsbau oder als zinsgenerierende Zukunftsinvestition mit erheblicher Baulandreserve.

Da in Menziken das Attikageschoss der BGF nicht anrechenbar ist, lassen sich geschätzt zusätzliche 660 m² BGF verbauen.





Highlights

Grosses
Entwicklungspotenzial

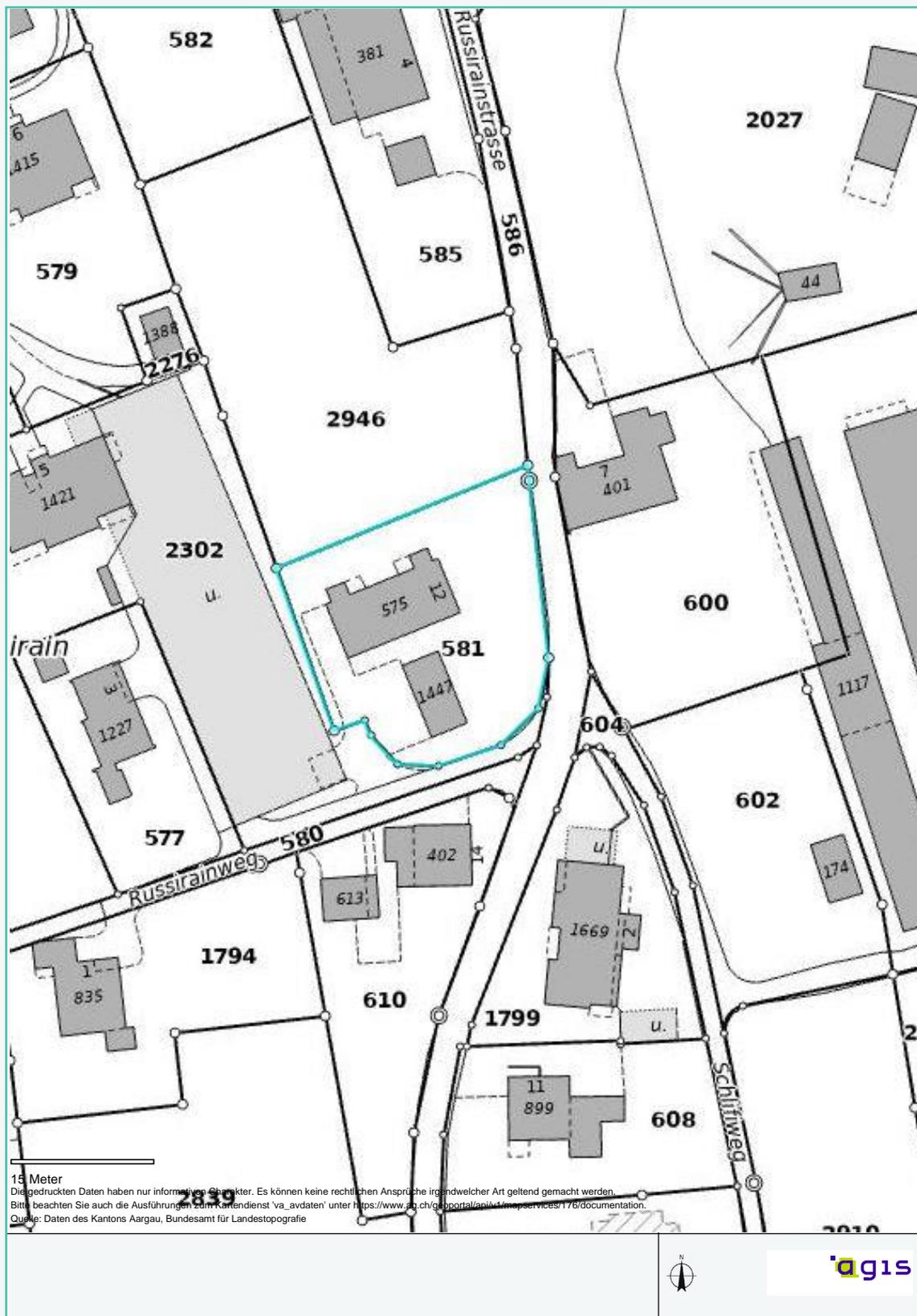
Ruhige beliebte Lage

Günstige Mietzinsen

Bestehende Rendite



Kataster



Mieterspiegel

Stockwerk	Zimmer	NWF	Nettomiete	NK	Bruttomiete
EG	3.5	ca. 75 m2	1'050.00	300.00	1'350.00
EG	3.5	ca. 75 m2	950.00	300.00	1'250.00
1. OG	3.5	ca. 75 m2	1'050.00	300.00	1'350.00
1. OG	3.5	ca. 75 m2	950.00	300.00	1'250.00
DG	2.5	ca. 60 m2	800.00	250.00	1'050.00
DG	2.5	ca. 60 m2	800.00	200.00	1'000.00
4 Garagen			360.00		
		Netto p.m	5'960.00		
		Netto p.a.	71'520.00		

Hinweis: Die Nebenkosten wurden vor einigen Jahren stark erhöht und sind pauschal.
Dies bedeutet, diese werden nicht separat abgerechnet.

Eindrücke









Stellungnahme Architekt
Variante Anbau an best. Wohnhaus

Die verfügbare BGF von ca. 660m² (Annahme) würde einen Neubau von z.B. vier 4.5 Zimmer-Wohnungen und einer 3.5 Zimmer-Wohnung Attika ermöglichen. Inkl. Treppenhaus und Lift (pro Neubaugeschoss). Auch andere Aufteilungen der Wohnungsgrössen sind je nach Bedarf innerhalb der verfügbaren BGF möglich.

Ein separater Neubau mit der maximal möglichen BGF (ca. 660m²), der unabhängig vom bestehenden Gebäude erstellt würde, funktioniert auf konventionelle Art und Weise nicht. Die Platzverhältnisse unter Einhaltung der gegebenen Strassen- und Grenzabstände sind äusserst knapp und eine gute Wohnqualität im bestehenden Gebäude wäre nicht mehr gegeben.

Mit einer Vorprojektstudie könnte man herausfinden, mit welcher Volumetrie eine Annäherung an die maximale Ausnützung möglich wäre. Mit grosser Wahrscheinlichkeit wäre ein Miteinbezug des bestehenden Wohnhauses sinnvoll. (Treppenhausanbau, allenfalls Erschliessung über gemeinsame Einstellhalle, allenfalls Erweiterung der bestehenden Wohnungen, gemeinsame Haustechnik sowie haustechnische und wärmetechnische Sanierung des bestehenden Wohnhauses erforderlich und sinnvoll sobald dieses im grösseren Ausmass betroffen ist).

Stellungnahme Architekt
Kompletter Neubau

Die verfügbare BGF von 960.8m² würde folgenden Neubau inkl. Treppenhaus und Lift (pro Geschoss) ermöglichen:

z.B.

8 x 3.5 Zimmer-Wohnungen und
1 x 3.5 Zimmer Attika-Wohnung

Oder z.B.

3 x 4.5 Zimmer-Wohnungen und
3 x 2.5 Zimmer-Wohnungen und
1 x 3.5 Zimmer Attika-Wohnung

Mit einer Vorprojektstudie könnte man herausfinden, mit welcher Volumetrie eine Annäherung an die maximale Ausnützung möglich wäre.

Nutzen Sie die Gelegenheit!

**Nicht
verpassen!**

Nutzen Sie die Gunst der Stunde und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von der guten Lage und den Vorzügen dieser einzigartigen Liegenschaft.

**Wir freuen
uns auf Ihre
Anfrage:**



Mail: e.sallustio@signisuisse.ch

Mobile: +41 (0)79 734 98 28

Signisuisse AG

Zelgweg 1

CH- 5034 Suhr

Tel: +41 (0)62 842 01 08

www.signisuisse.ch

info@signisuisse.ch

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von Signisuisse genutzten Analysetools sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen.

Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

Signisuisse übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit