

# VIVA Wohnbau GmbH

## AKTUELLES IMMOBILIEN- ANGEBOT:

Mehrfamilienhaus mit  
Zentralheizung,  
Kaminöfen & Stellplätzen  
im Innenhof  
in 09130 Chemnitz  
Pestalozzistraße 18

10 min fußläufig bis zur  
Innenstadt

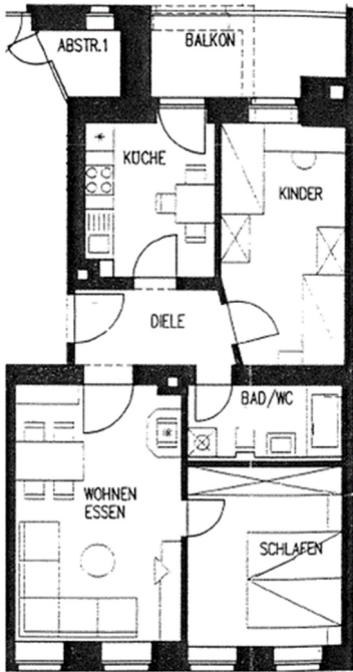
- KAPITALANLAGE -



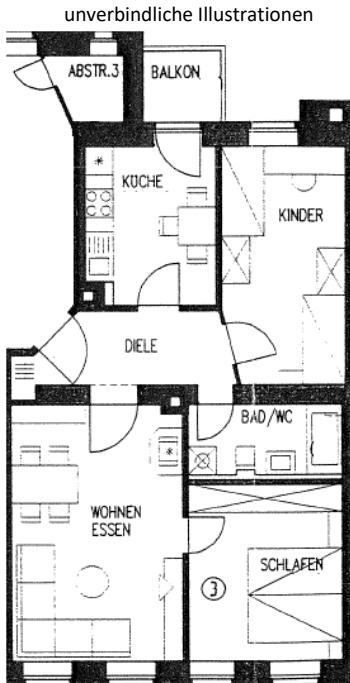
unverbindliche Illustrationen

<b>Eckdaten</b>	<b>Grundstück</b>	ca. 520 m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b>	890.000 €
	<b>Wohnfläche</b>	ca. 613 m <sup>2</sup>	<b>Mieteinnahmen</b>	39.663 €
	<b>Baujahr</b>	ca. 1900 (2004 saniert)	<b>Rendite</b>	4,46 %
	<b>Wohneinheiten</b>	9		
	<b>Etagen</b>	5		
	<b>Highlights</b>	9 PKW-Stellplätze im Innenhof, Kaminofen in jeder Wohnung, Balkone mit Blick auf den Innenhof, Keller, Trocken- u. Fahrradraum		

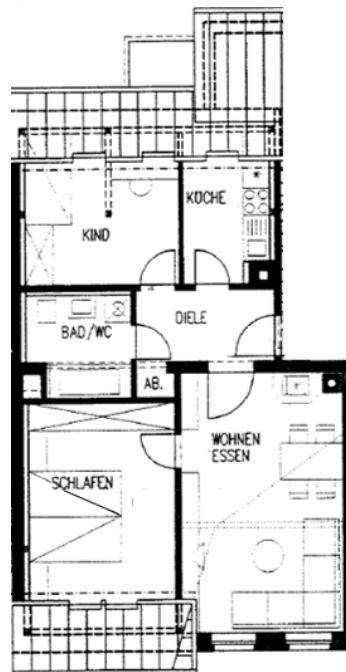
# VIVA Wohnbau GmbH



1x 3 Raum Wohnung  
Grundriss HP, ca. 67 m<sup>2</sup>



6x 3 Raum Wohnung  
Grundriss OG, ca. 70 m<sup>2</sup>



2x 3 Raum Wohnung  
Grundriss DG, ca. 61 m<sup>2</sup>

unverbindliche Illustrationen

## Objektbeschreibung

Das gepflegte und im Jahr 2004 aufwendig sanierte Mehrfamilienhaus, das ursprünglich 1898 erbaut wurde, steht auf einem ca. 520 m<sup>2</sup> großen Grundstück inklusive eines Innenhofs mit neun Stellplätzen. Die Wohnfläche umfasst rund 613 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Etagen. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über einen Trockenraum, einen Fahrradraum sowie insgesamt neun Wohneinheiten und einen Dachboden. Etwa 70 % der Wohnungen sind an langjährige Mieter vermietet.

## Wohnungsbeschreibung

Die Wohnungen bieten eine moderne Ausstattung mit hellen, freundlichen Räumen. Neben der gasbetriebenen Zentralheizung sorgt ein zusätzlicher Kaminofen für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Wohnklima. Die Bäder sind gefliest und mit Badewannen ausgestattet. Die Wohnräume verfügen überwiegend über Laminatboden. Alle Wohnungen – mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung – besitzen einen Balkon. Eine SAT-Anlage ist ebenfalls vorhanden, wodurch keine Kabelgebühren anfallen. Die PKW-Stellplätze befinden sich im Innenhof. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Wallbox für Elektrofahrzeuge nachzurüsten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Pestalozzistraße 18 im Chemnitzer Stadtteil Gablenz. Der Stadtteil verfügt über eine gute Grundversorgung und eine ordentliche Verkehrsanbindung. Straßenbahn- und Buslinien verbinden Gablenz mit dem Chemnitzer Zentrum und den umliegenden Stadtteilen, was die Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten wie das Gablenz-Center, Apotheken, Bäcker, Schulen, Arztpraxen sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.