

**NUR KURZE ZEIT FÜR ANLEGER IM ANGEBOT - NEUE,  
BESTANDSFREIE WOHNHAUSANLAGE**



**Objektnummer: 5224**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	585,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	2.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**Wohnbauprojekt Atzgersdorf**  
- Verfügbare Wohneinheiten -

Etage	Top	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Terrasse/Balkon m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>
EG	TOP 1	3	56,4	9,5	78,0
EG	TOP 2	3	59,9	9,5	103,6
1. OG	TOP 3	3	59,0	4,0	
1. OG	TOP 4	3	71,5	8,2	
2. OG	TOP 5	3	59,4	4,1	
2. OG	TOP 6	3	71,7	8,1	
DG	TOP 7	2	56,7	7,6	
DG	TOP 8	3	65,0	11,3	

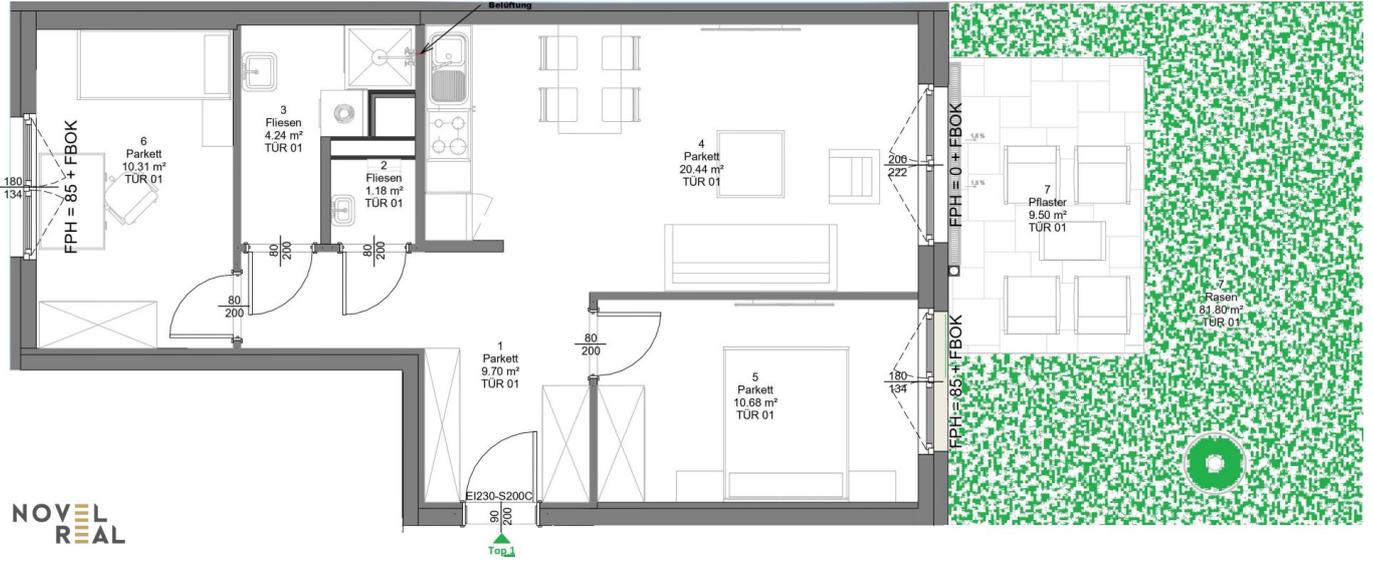




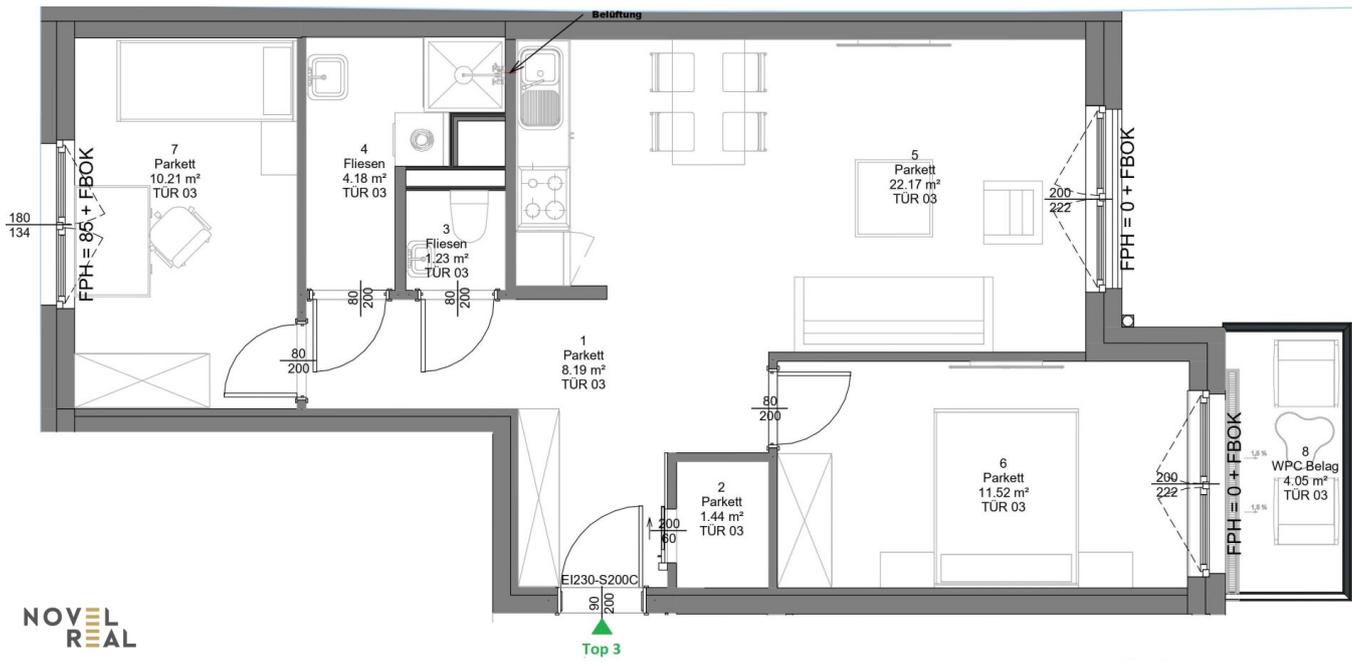






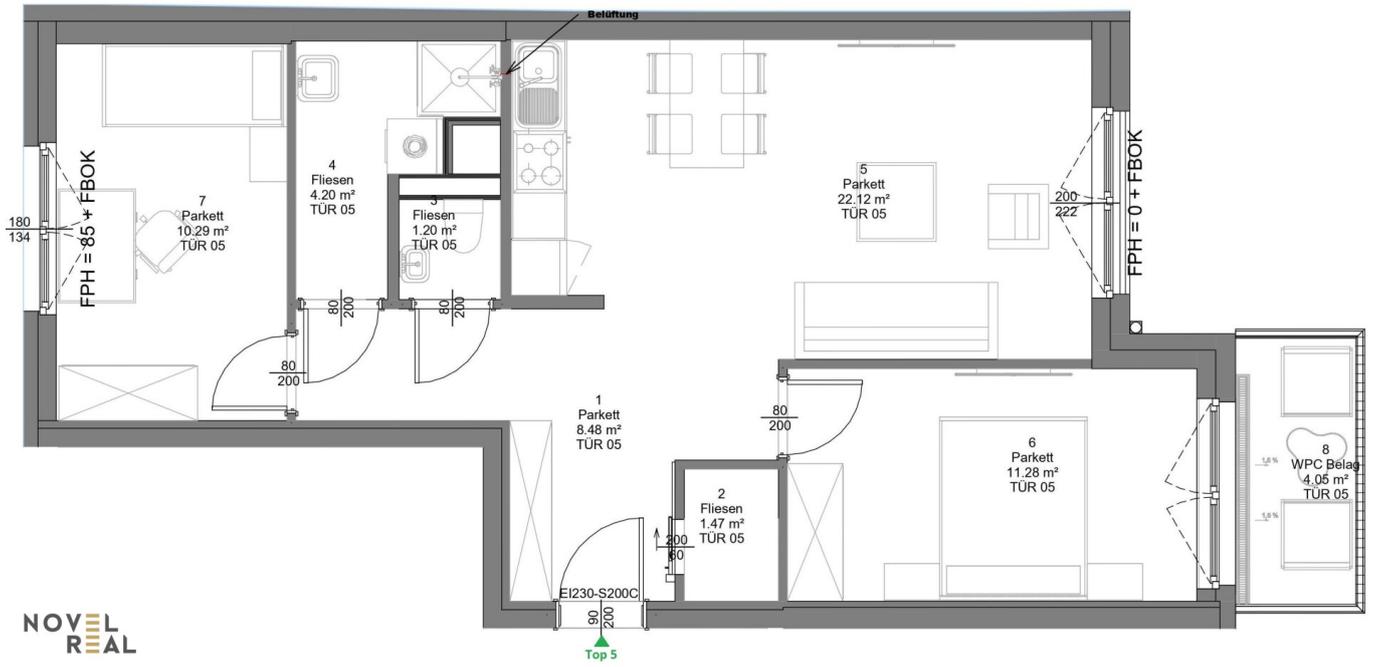




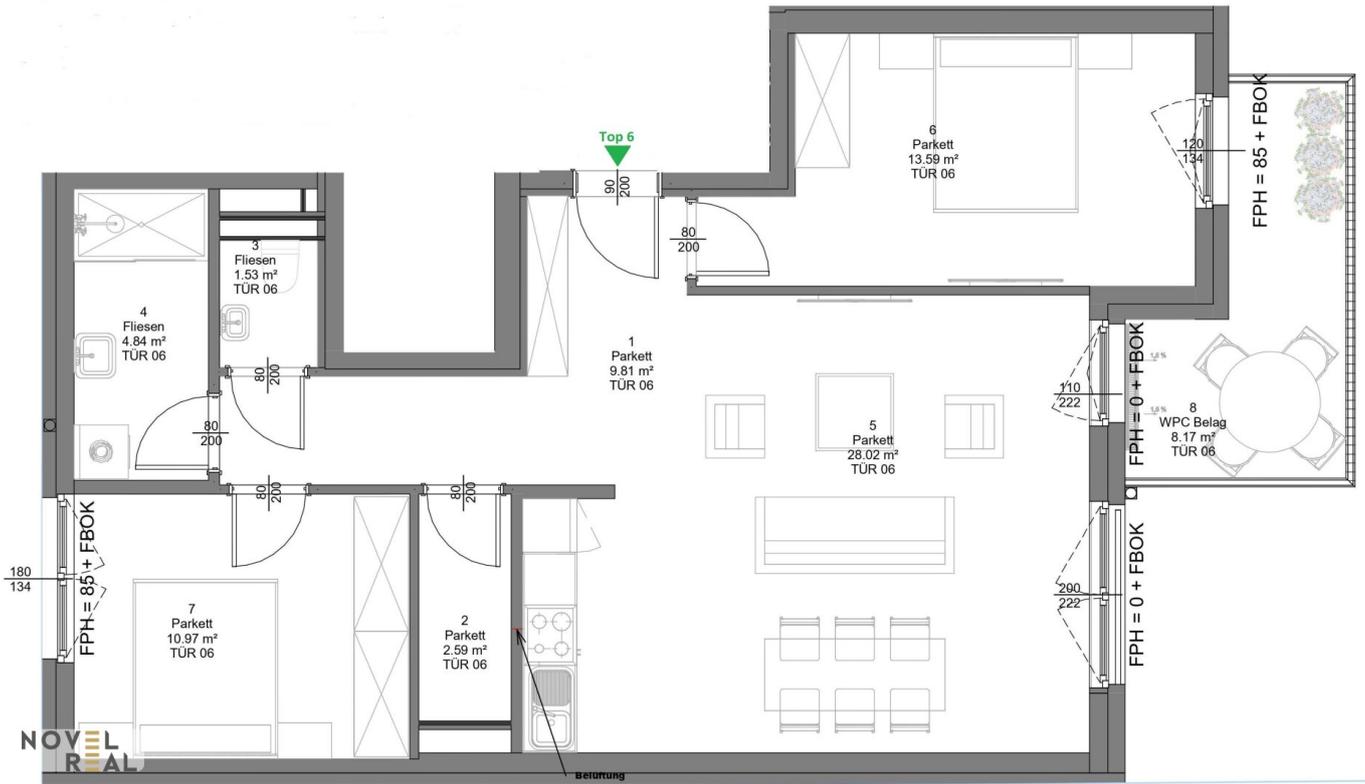


NOVEL  
REAL

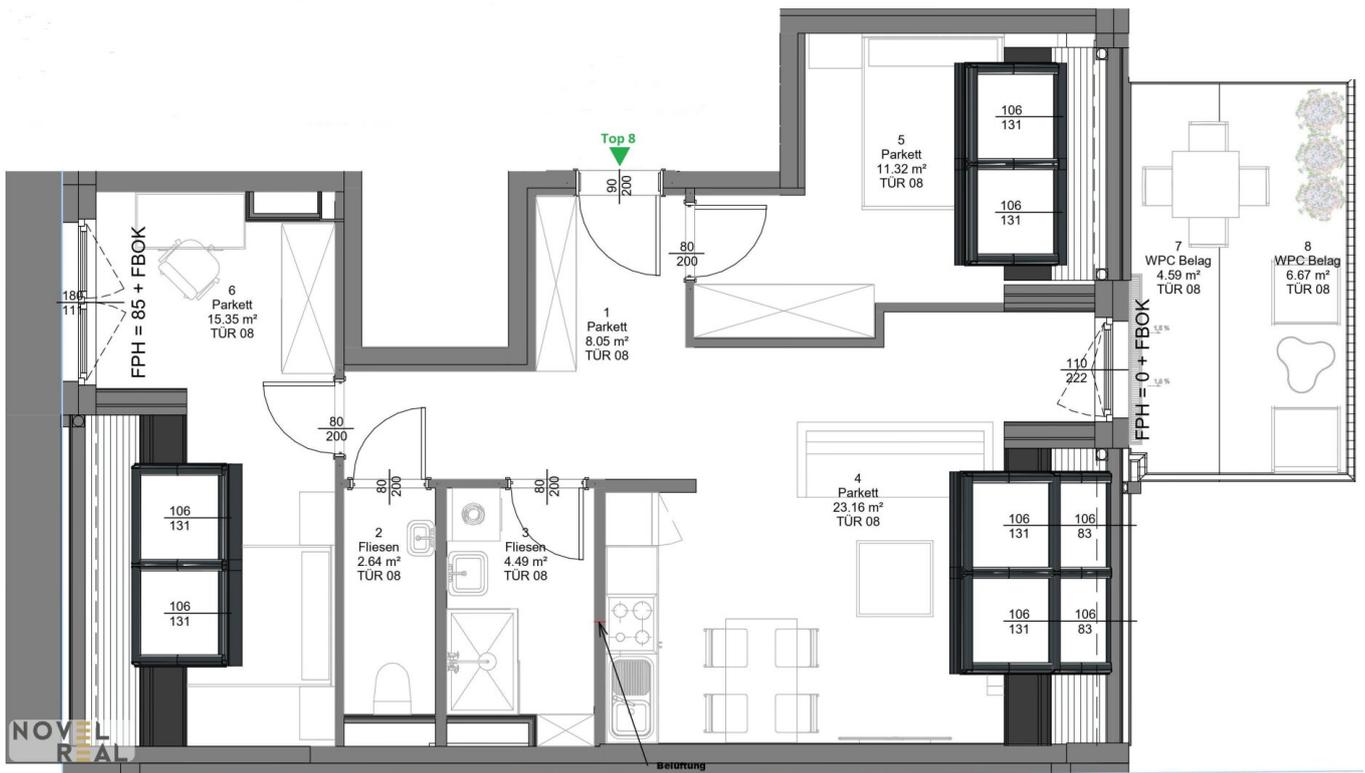




NOVEL  
REAL







NOVEL  
REAL

## Objektbeschreibung

**SIE HABEN NUR NOCH KURZE ZEIT DIE MÖGLICHKEIT DAS OBJEKT ALS GANZES ZU ERWERBEN, da wir soeben auch mit den Verkauf der einzelnen Wohneinheiten begonnen haben !**

**IDEAL FÜR ANLEGER - NEU ERRICHTETE, BESTANDSFREIE WOHNHAUSANLAGE MIT 8 SCHLÜSSELFERTIGEN WOHN-/BÜROEINHEITEN !**

**Diese moderne Wohnhausanlage wurde in Ziegelmassiv-Bauweise mit Luftwärmepumpe auf Eigengrund errichtet und verfügt über acht hochwertige, barrierefreie und schlüsselfertige 2- bis 3-Zimmer Wohnungen mit Balkonen/Terrassen (davon 2 Gartenwohnungen). Das Haus hat insgesamt 4 Etagen und ist nicht unterkellert.**

Die Wohnhausanlage grenzt an eine Kleingartensiedlung, wodurch Sie bereits ab dem 1. Stockwerk ein **traumhaften Fernblick ins Grüne** haben.

Weiters können am Nebengrundstück **5 Kfz-Stellplätze** von der Stadt Wien gemietet werden. Grundsätzlich ist jedoch die **Parkplatzsituation in der Umgebung sehr entspannt.**

Der **Wohnungseigentumsvertrag ist vorbereitet**, aber kann noch entsprechend geändert werden.

**ENTSPRICHT DEM ZEITGEIST UND DEN HEUTIGEN ANFORDERUNGEN VON PRIVATEN UND GEWERBLICHEN MIETERN**

- hochwertige, moderne Ausstattung im Erstbezug
- Luftwärmepumpe - umweltfreundlich und niedrige Energiekosten
- Freifläche zum Durchatmen (Balkon/Terrasse/Garten)
- Fernblick ins Grüne und große Fensterfronten
- Glasfaser-Internet in allen Räumen

- Beschattung für heiße Tage und Klimaanlage im DG
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- entspannte Parkplatzsituation oder fixer Parkplatz
- nicht weit zur Erholungsgebieten im Grünen
- eingebettet im Charme einer kleinen Wohnhausanlage
- Wohnen und Arbeiten in einem Haus und dennoch getrennt,,, u.v.m.

... Mietwohnungen und Büros/Praxen gibt es viele am Markt, aber Sie werden leider sehr oft nicht mehr den heutigen und veränderten Bedürfnissen der Mieter gerecht. Aber **die Ansprüche und Zufriedenheit der potentiellen Mieter bestimmen die Nachfrage, den Preis und somit die auch Rendite für den Anleger!**

**UND SIE KÖNNEN ALLES SELBSTBESTIMMEN UNABHÄNGIG VON BAUTRÄGERN - PERFEKT FÜR ANLEGER !!**

#### **HOCHWERTIGE, SCHLÜSSELFERTIGE AUSSTATTUNG:**

- **großer Personenlift**
- **Hauseingang mit automatischer Schiebetür und modernster Gegensprechanlage**
- lichtdurchflutetes Treppenhaus
- Fahrradabstellraum auf jeder Etage

- **Fußbodenheizung** und Warmwasseraufbereitung mit
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Klimaanlage** im Dachgeschoß vorbereitet
- **Außenrollläden elektrisch und integriert**
- Eichendielen-Parkettböden
- 60 x 30 cm Wand- und Bodenfliesen in den Sanitärräumen
- separate Toiletten mit Handwaschbecken
- **exklusive Sanitärausstattung** - vorw. Laufen und Grohe
- Kunststofffenster mit 3fach Verglasung (anthrazit/weiß)
- **großflächige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume**
- tlw. vollverglaste französische Balkone
- hochwertige, pulverbeschichtete Balkon-/Terrassengeländer (anthrazit)
- hochwertige Fliesen auf den Terrassen und Balkonen
- **Gärten mit Rollrasen, Wasser- und Stromanschluss**
- hochwertiger **Doppelstabmattenzaun**

- Kabel TV- und **Internet-Anschlüsse (Glasfaser)** in allen Zimmern

....eine Ausstattung die nahezu keine Wünsche offen lässt!

**Kaufpreis für gesamte Wohnhausanlage: €2.650.000,- exkl. 20 % USt. (Anlegerpreis)**

**Kaufpreis für gesamte Wohnhausanlage: € 2.920.000,- (Eigennutzer)**

## **BESTE INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG:**

### **Infrastruktur:**

Im Umkreis von rd. 500m finden Sie **sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Hofer, Billa, Penny, Bipa, Fleischerei, Trafik, Bank, Blumengeschäft, etc.) und diverse Restaurants, sowie das **charmante Zentrum von Atzgersdorf (mit seinen kleinen Geschäften und Kirchplatz)**. Auch das **EKZ Riverside** ist nur 20 Gehminuten entfernt und die **Shopping City Süd** können Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 25 Minuten erreichen.

In fußläufiger Entfernung finden Sie auch **Kindergärten, Volksschulen, Tennisplätze, Fitnessstudio, Schwimmbad, div. Ärzte, etc.**

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Busstationen (58A, 60A, 61A, 62A, 64A, 66A)**, mit welchen Sie eine direkte Anbindung an die U-Bahnlinie U6 und U1, die **Badner Bahn** und an die **Bahnhöfe Atzgersdorf und Liesing** mit den Schnellbahnen S1 bis S4 haben.

Die **Schnellbahnstation Atzgersdorf** können Sie auch zu **Fuß erreichen** (15 Minuten). Selbst zum **Bahnhof Meidling (wo nahezu alle Züge der ÖBB halten)** gelangen Sie mit dem Bus 62A ohne Umsteigen **innerhalb von 20 Minuten**.

**Die Wiener Innenstadt** (Karlsplatz und Wien Mitte) erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln **in ca. 30 Minuten** und die **Naherholungsgebiete Maurer Wald / Lainzer Tiergarten und Wienerberg (samt Badeseesee)** in **ca. 25 Minuten**.

*\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Flächenangaben gerundet. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap