

# NEUE, BESTANDSFREIE REIHENHÄUSER - PERFEKT FÜR ANLEGER



**Objektnummer: 5382**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	366,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	497,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	256,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	2.270.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.567,40 €
<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.





Reihenhäuser - Verfügbare Wohneinheiten -							
Haus	Etage	Zimmer	Bäder	Toiletten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Balkone Terrassen m <sup>2</sup>	Garten mit Terrasse m <sup>2</sup>
	UG	1	1		45,9		
	EG	1		1	41,1	13,0	
	OG	2 bis 3	1	1	45,6	0,0	
	DG	1 bis 2	1	1	41,9	3,7	
<b>47/1</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5 bis 7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>174,6</b>	<b>16,7</b>	<b>49</b>
	UG	1	1		44,7		
	EG	1		1	40,7	23,7	
	OG	2 bis 3	1	1	46,9	2,4	
	DG	1 bis 2	1	1	40,6	8,9	
<b>47/2</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5 bis 7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>172,8</b>	<b>34,9</b>	<b>176</b>
	UG	1	1		40,1		
	EG	1		1	36,5	12,7	
	OG	2	1	1	36,8	4,7	
	DG	1 bis 2	1	1	36,1	6,2	
	Stellplatz						
<b>47 A</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5 bis 6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>149,5</b>	<b>23,6</b>	<b>32</b>
	UG	1	1		35,5		
	EG	1		1	31,4	17,8	
	OG	2	1	1	35,8	5,0	
	DG	1	1	1	32,1	8,7	
<b>49</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>134,7</b>	<b>31,4</b>	<b>61</b>
	UG	1	1		43,3		
	EG	1		1	39,0	17,0	
	OG	2	1	1	42,3	5,7	
	DG	1	1	1	39,3	9,1	
<b>51</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>163,8</b>	<b>31,8</b>	<b>60</b>
	UG	1	1		35,8		
	EG	1		1	31,4	15,6	
	OG	2	1	1	37,0	10,0	
	DG	1	1	1	31,8	15,9	
	Stellplatz						
<b>53</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>135,9</b>	<b>41,5</b>	<b>112</b>

Flächenangaben gerundet

NOVEL  
REAL











NOV L  
REAL



NOV L  
REAL



NOV L  
REAL





## Objektbeschreibung

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

**IDEAL FÜR ANLEGER - NEU ERRICHTETE, BESTANDSFREIE REIHENHAUS-ANLAGE MIT 3 SCHLÜSSELFERTIGEN UND GROSSZÜGIGEN HÄUSERN (Haus 47a, 47/1 und 47/2)!**

**ES GIBT KAUM MIETHÄUSER AM MARKT UND DIESE SIND AUCH IN DER NÄHE VOM VIC UND INTERNATIONALEN SCHULEN!**

Diese Reihenanlage wurde auf zwei Grundstücken (2 Einlagezahlen) mit jeweils 3 Häusern errichtet. **Demnach wäre ist auch der Ankauf von nur 3 Reihenhäusern möglich.** Dzt. sind noch alle 6 Reihenhäuser verfügbar.

**Diese moderne Reihenanlage wurde in Ziegelmassiv-Bauweise mit Luftwärmepumpe auf Eigengrund errichtet und verfügt über sechs hochwertige, schlüsselfertige Reihenhäuser 5- bis 7-Zimmern plus Garten und Balkonen/Terrassen.** Die Reihenhäuser haben 3 Wohnebenen plus Wohnkeller.

Die Anlage ist **umgeben von unverbaubaren landwirtschaftliche Flächen** und bietet daher auch einen **traumhaften Fernblick ins Grüne.** Diese **idyllische Lage in Neuessling** (zwischen Breitenlee-Essling-Raasdorf) ist nicht nur ein **Paradies für Familien, Erholungssuchende und Freizeitsportler,** sondern bietet **auch tollste Einkaufsmöglichkeiten** durch das Donau-Zentrum, sowie die Gewerbeparks Stadlau und Kagran, welche mit dem Auto in 10-15 Minuten erreichbar sind. Die nahe gelegenen **Buslinien 24A und 89A bieten einen direkten Anschluss an die U-Bahnlinien U1 und U2.**

Diese modernen und stilvollen Häuser verfügen über eine Wohnfläche von 109 - 129 m<sup>2</sup> plus Untergeschoss mit 40 - 46 m<sup>2</sup> bzw. **einer Nutzfläche von 150 - 175 m<sup>2</sup> je Haus. Nahezu jede Wohnebene verfügt über 1 - 2 Terrassen bzw. Balkone.** Ein Haus verfügt zusätzlich über einen **Kfz-Stellplatz am Grundstück (inkl. Vorbereitung für E-Ladestation).**

Ein besonderes Augenmerk wurde der **optimalen Raumnutzung** geschenkt und somit wird auch das **Untergeschoß zu einem schlüsselfertigem und beheiztem Wohnkeller ausgebaut,** welcher neben Wirtschafts-/Technik- und Stauraum auch ein Badezimmer und ein weiteres Zimmer bietet, welches durch einen großen Lichtschacht mit doppelflügeliger Glastüre und einem Kellerfenster über ausreichend Belichtung und Belüftung verfügt.

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

## **ENTSPRICHT DEM ZEITGEIST UND DEN HEUTIGEN ANFORDERUNGEN VON MIETERN**

- hochwertige, moderne Ausstattung im Erstbezug
- Luftwärmepumpe - umweltfreundlich und niedrige Energiekosten
- Leerverrohrung für Photovoltaik ist vorhanden
- Klimaanlage in allen Zimmer vorbereitet
- Freifläche zum Durchatmen (Balkone, Terrasse und Garten)
- Fernblick ins Grüne und große Fensterfronten
- Internetanschlüsse in allen Zimmern inkl. Wohnkeller
- elektrische Außenrollläden
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- entspannte Parkplatzsituation oder fixer Parkplatz
- in unmittelbarer Nähe zu Erholungsgebieten im Grünen mit vielfältigen Freizeitangeboten
- eingebettet im Charme einer kleinen Wohnhausanlage

- Wohnen und Arbeiten in einem Haus möglich

**... Mietwohnungen gibt es viele am Markt, aber leider viel zu wenig Häuser in Miete** und schon kaum welche, die eine ausreichende Zimmeranzahl haben und auch noch 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! In dieser Lage profitieren Sie auch noch von der Nähe zum Vienna International Center und den internationalen Schulen.**

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

### **Ziegel-Massivhäuser auf 4 Ebenen (inkl. Wohnkeller)**

- Wohnküche (mehr oder weniger offen gestaltet)
- 3 - 5 Schlafzimmer (OG und DG)
- 1 Zimmer im Wohnkeller (belichtet und belüftet)
- 2 Bäder mit Toilette (OG und DG)
- 1 Duschbad im Wohnkeller
- Gäste-Toilette mit Handwaschbecken im EG
- Vorraum (mehr oder weniger offen gestaltet)
- div. Abstell-/Schrankräume
- Wirtschafts-/Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

- Balkone/Terrassen auf jeder Wohnebene

**...beste und individuelle Raumnutzung durch ausgefeilte Grundrisse mit viel Stauraum!**

### **Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung auf allen Ebenen (ohne Aufpreis)**

- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit
- Luft-Wärmepumpe
- Klimaanlage in allen Zimmern vorbereitet
- Leerverrohrung für Photovoltaik
- Kunststofffenster mit 3fach Verglasung von Kömmerling (anthrazit/weiß)
- großflächige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume
- Terrassen-Schiebetür im EG von Kömmerling
- Dachflächenfenster von Velux
- Außenrollläden elektrisch und integriert
- Innentüren von Kunex mit Holzzargen - flächenbündig mit verdeckten Bändern
- Sicherheitstüre in Alu anthrazit

- Eichendielen-Parkettböden
- Stufenbelag und Handlauf in Eiche
- 60 x 60 cm Feinsteinzeug Fliesen (hell- und dunkelgrau)
- exklusive Sanitärausstattung plus Walk-In Duschen mit Glaswand
- hochwertige, pulverbeschichtete Balkon-/Terrassengeländer (anthrazit)
- hochwertige Feinsteinzeug-Platten auf den Terrassen und Balkonen
- Kabel TV- und Internet-Anschlüsse (A1) in allen Zimmern
- Gärten mit Rollrasen, Wasser- und Stromanschluss
- hochwertiger Doppelstabmattenzaun in anthrazit (inkl. Schichtschutz)

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

**Kaufpreis: €2.270.000,- exkl. USt (Anlegerpreis) für die Häuser 47a, 47/1 und 47/2**

## **EINE OASE AM STADTRAND VON WIEN**

Genießen Sie die ruhige Lage **umgeben von Feldern am Rande eines charmanten Wohngebietes mit Einfamilienhäusern**, die Nähe zu vielen Sport- und Erholungsgebieten, sowie zu den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in den nahegelegenen Gewerbestadl und Kagran. Aber auch das Donauzentrum erreichen Sie innerhalb von 15 Minuten.

Mit dem Auto erreichen Sie innerhalb von 10 Minuten (mit dem Rad in weniger als 20 Minuten)

**die Badeteiche von Hirschstetten und Süßenbrunn, den Golfclub Süßenbrunn, den Reitclub Donaustadt und das Pferdegestüt Prunnehof, die Blumengärten Hirschstetten und den Motorikpark. In fußläufiger Entfernung finden Sie Naherholungsgebiete, wie den Norbert-Scheed-Wald und auch eine Park mit Kinderspielplatz.**

Die nahe gelegenen Stationen der **Buslinien 24A und 89A bieten Ihnen eine direkte Anbindung an die U-Bahnlinien U1 und U2**. So können Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 15 Minuten die Volksschule und den Kindergarten in der Schukowitzgasse erreichen. Eine großen Angebot an Schulen und Ärzten gibt es auch in der Seestadt.

*\*Alle Angaben basieren alleinig 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 <3.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap