

## **Neu saniertes Zinshaus im Zehnerviertel von Wiener Neustadt zu verkaufen!**



**Objektnummer: 1929**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien  
Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	358,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	1.300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.625,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

46.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Seitz**

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H  
Wiener Straße 9  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82  
F +43 2635 627 82 75



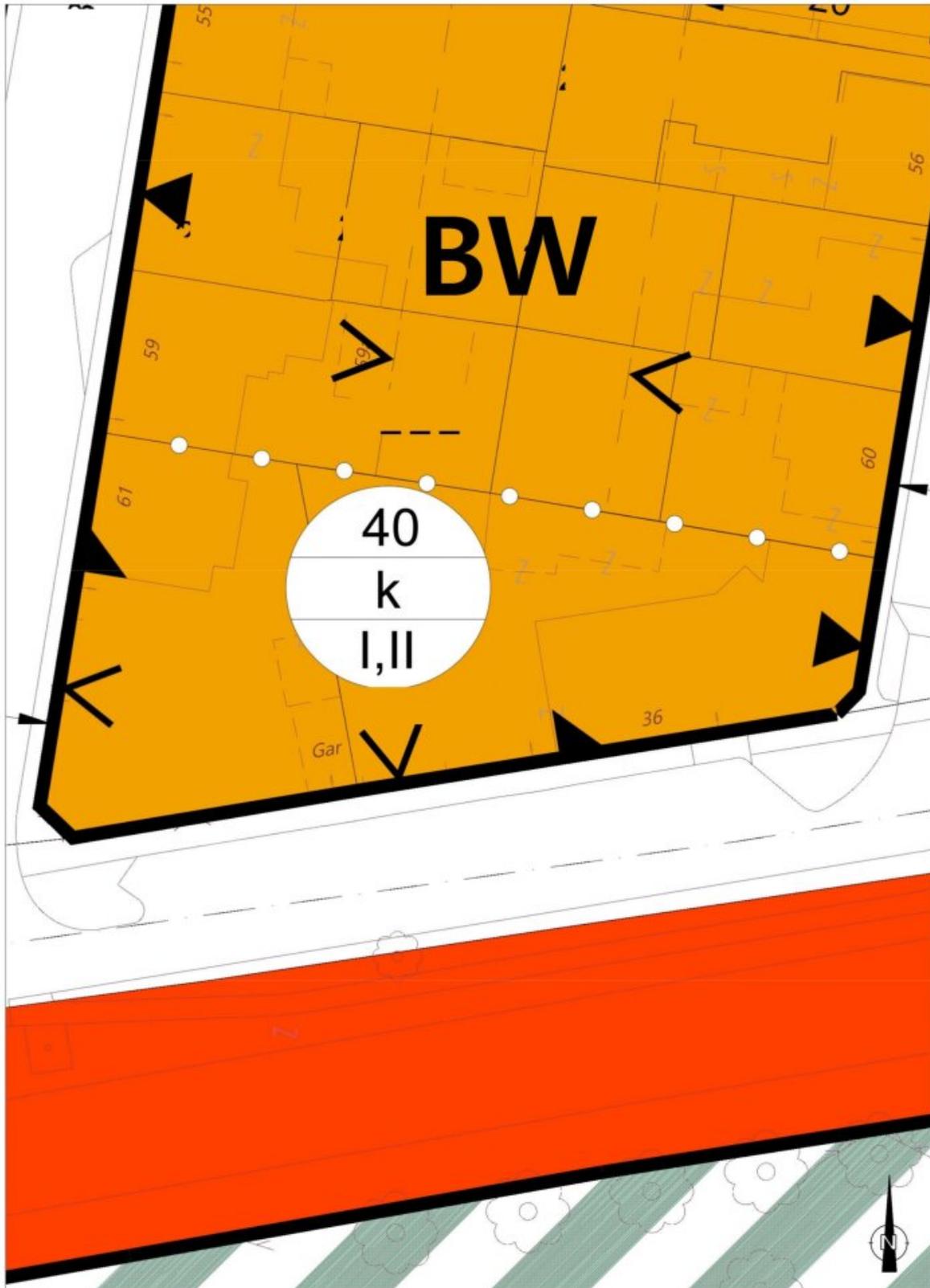












Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument:

Druckmaßstab: 1 : 350

**SCHWARZATALER**  
**IMMOBILIEN**  
Treuhandgesellschaft m.b.H.



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 18.01.2024

## Objektbeschreibung

Im Zehner Viertel von Wiener Neustadt gelangt ein Mehrparteienhaus zum Verkauf. Auf einem rund 675,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich das Haus mit 4 Wohnungen und einer Wohnnutzfläche von rund 358,00 m<sup>2</sup>.

Zwei der Wohnungen befinden sich im Erdgeschoß und zwei im Obergeschoß. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Größen und folgende Raumaufteilungen auf:

Top 1 (ca. 84,82 m<sup>2</sup>), Erdgeschoß

Raumaufteilung: Vorraum, Wohnküche (ca. 40,00 m<sup>2</sup>), Gang, Bad mit Dusche und WC, 2 Schlafzimmer

Top 2 (ca. 79,38 m<sup>2</sup>), Erdgeschoß

Raumaufteilung: Vorraum, Wohnzimmer, große Küche mit Esszimmer (ca. 23,00 m<sup>2</sup>), Bad mit Dusche und WC, 2 Schlafzimmer

Top 3 (ca. 125,90 m<sup>2</sup>), Obergeschoß

Raumaufteilung: Vorraum, Wohnzimmer (ca. 33,00 m<sup>2</sup>), Küche mit Esszimmer (ca. 31,00 m<sup>2</sup>), Bad mit Badewanne, Dusche und WC, 2 Schlafzimmer

Top 4 (ca. 68,50 m<sup>2</sup>), Obergeschoß

Raumaufteilung: Vorraum, Wohnzimmer, Esszimmer mit Küche, Bad mit Badewanne, WC extra, 2 Schlafzimmer

### **Ausstattung:**

- Kellerabteil
- Gas-Heizung für jede Wohnung
- Badezimmer möbliert
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Wohnungen 2, 3 und 4 mit Fenster im Bad/WC

- Wohnungen 3 und 4 mit Außenrollläden
- Eigener Gas- und Stromzähler für jede Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

**Daten:**

Baujahr: 1927, Komplettsanierung (Umbau in Wohnungen) 2022

Wohnnutzfläche: ca. 358,60 m<sup>2</sup>

Heizung: Gas-Therme für jede Wohnung

HWB: 115,10 Klasse D

fGEE: 1,86 Klasse D

Garten mit Platz für Gartenabteile und Abstellplätze

**Dieses Haus können Sie kostenlos von überall aus virtuell besichtigen! Einfach folgenden Link kopieren oder QR-Code Scannen und Ihre virtuelle Tour starten:**

<https://tour.ogulo.com/DLN7>

**Kaufpreis: € 1.300.000,00**

Nebenkosten:

Gründerwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vertragserrichtung

Vermittlungshonorar:

3 % v. Kaufpreis + 20 % USt. = 46.800,00 €

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap