

# NEUBAU Vitis | Fertiggestellt & nahezu vollvermietet – Anlegerwohnungen mit sofortiger Rendite



Ansicht der Gartenwohnungen - Pic 1

**Objektnummer: 7530/5115**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3902 Vitis
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,25 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	4,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	291.007,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.335,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,21 €
<b>Heizkosten:</b>	61,13 €
<b>USt.:</b>	26,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**











FRÖSCHL  
real estate









## ERDGESCHOSS

Polizeiinspektion

**TOP 1** **Verkauft**

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 2** **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

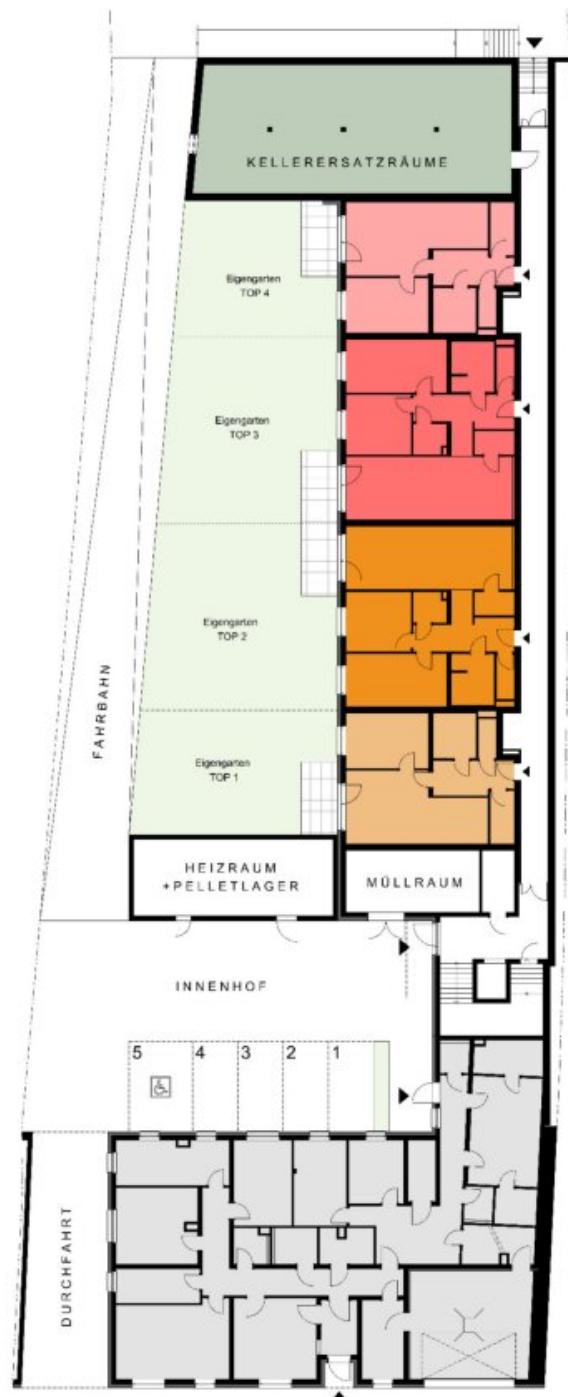
**TOP 3**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 4**

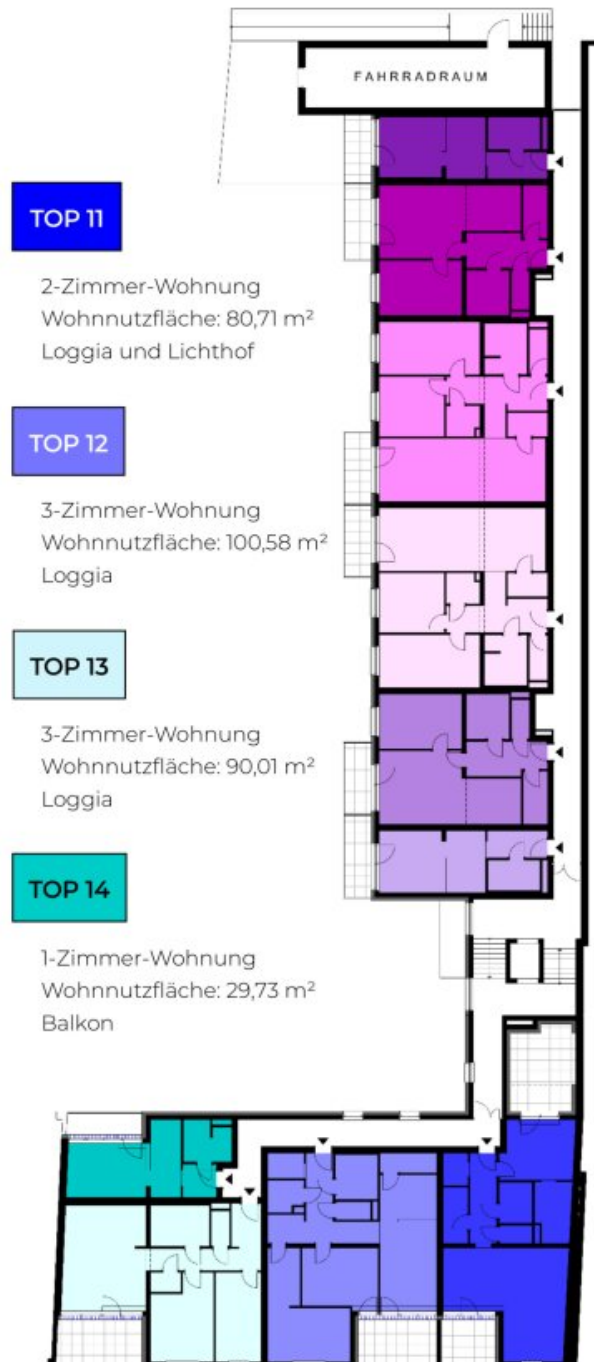
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

Kellerersatzräume



## 1. OBERGESCHOSS

- TOP 5**  
1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,60 m<sup>2</sup>  
Balkon
- TOP 6**  
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon
- TOP 7**  
3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon
- TOP 8**  
3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon
- TOP 9**  
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon
- TOP 10** **Vermietet**  
1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon



## 2. OBERGESCHOSS

### TOP 15 **Verkauft**

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,60 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 16

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 17

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 18

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 19

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 20

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 21

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 22 **Verkauft**

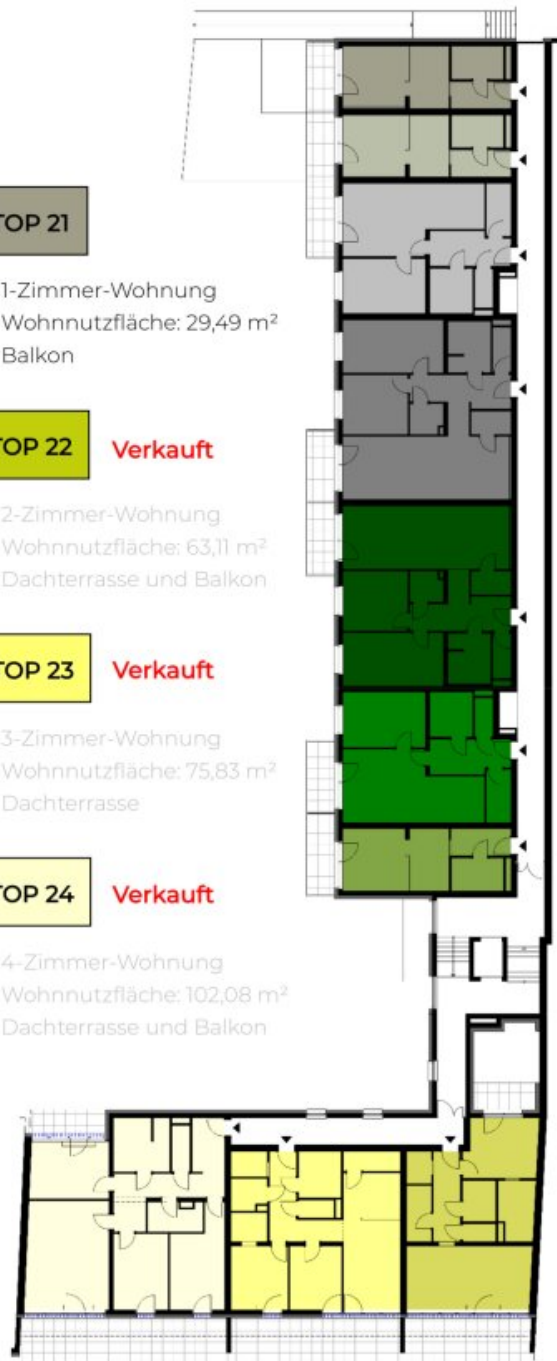
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 63,11 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse und Balkon

### TOP 23 **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 75,83 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse

### TOP 24 **Verkauft**

4-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 102,08 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse und Balkon



## PKW-STELLPLÄTZE

- Stellplatz Nr. 1..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 2..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 3..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 4..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 5..... barrierefrei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 6..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 7..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 8..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 9..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 10..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 11..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 12..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 13..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 14..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 15..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 16..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 17..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 18..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 19..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 20..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 21..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 22..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 23..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 24..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 25..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 26..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 27..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 28..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 29..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 30..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 31..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 32..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 33..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 34..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 35..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 36..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 37..... **Verkauft**



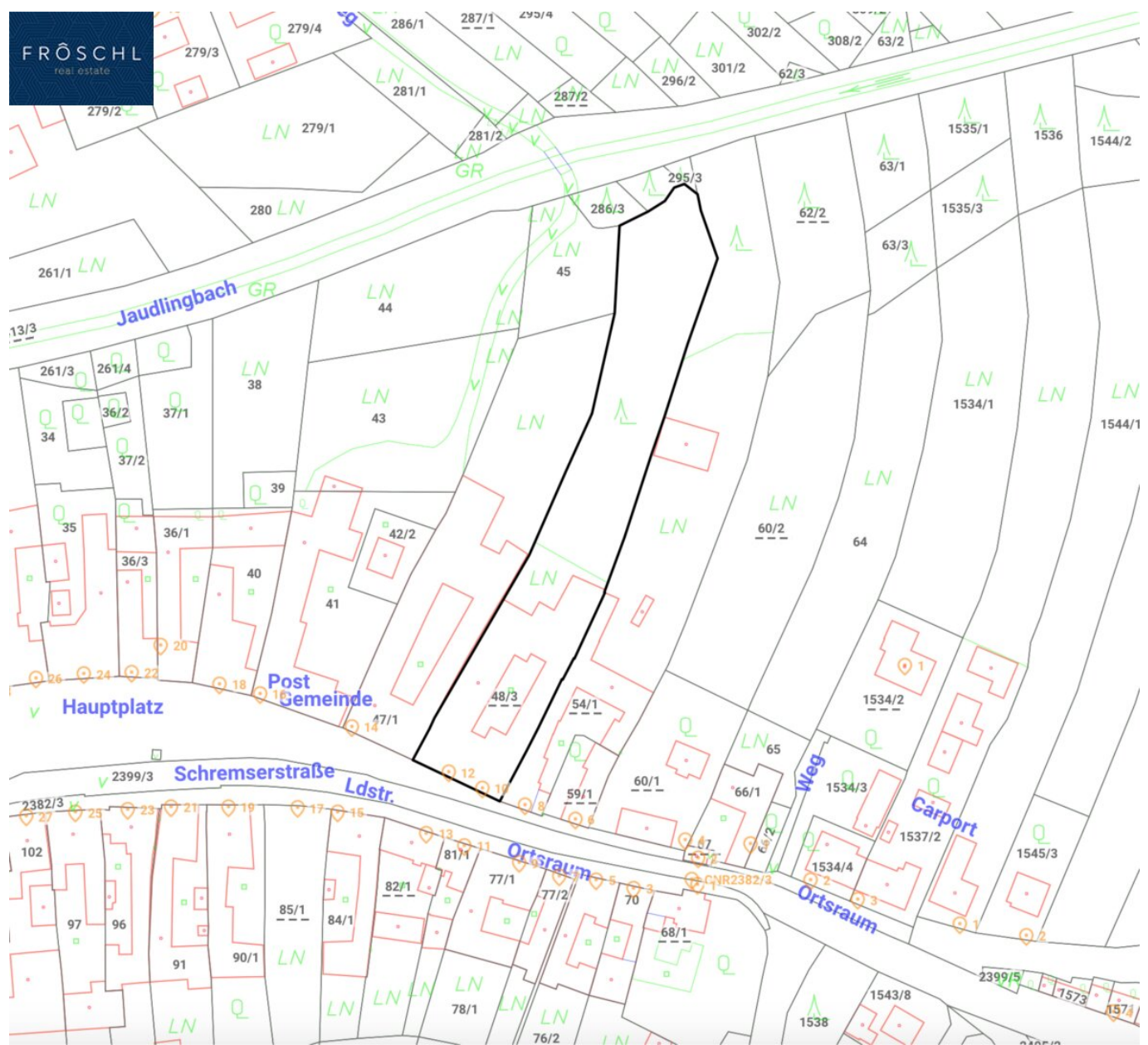
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz. Beim Kauf können Sie ihren Wunsch-Stellplatz, je nach Verfügbarkeit, frei wählen.



**1 Grundstück** ↗ ✕

Zoom auf Objekt Ergebnis Tabelle Objekt hervorth... Objekte Selektie...

Grundstücksnummer	48/3	📄
Katastralgemeinde	Vitis	📄
Katastralgemeinde Nr.	21193	📄
Einlagezahl	205	📄
Grundbuchnummer	21193	📄
Fläche aus Grafik [m²]	4886	📄
Stichtagsdaten vom	01.04.2024	📄



## Objektbeschreibung

Die moderne Wohnhausanlage am Hauptplatz von Vitis wurde in solider Massivbauweise errichtet und ist bereits fertiggestellt. Insgesamt umfasst das Objekt 24 Eigentumswohnungen sowie eine gewerblich genutzte Einheit.

Ein wesentlicher Vorteil für Anleger: Der Großteil der Wohnungen ist bereits langfristig vermietet. Dadurch ergibt sich von Beginn an ein laufender Ertrag ohne Vermietungsrisiko. Der bestehende Mietermix überzeugt durch Stabilität und Nachhaltigkeit, unter anderem durch einen institutionellen Mieter im Haus.

Die Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse mit Wohnflächen von rund 30 m<sup>2</sup> bis über 100 m<sup>2</sup> und sprechen damit eine breite Zielgruppe an – von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien. Diese Streuung sorgt für eine nachhaltig hohe Vermietbarkeit und reduziert das Leerstandsrisiko deutlich.

### **Auch aus technischer und wirtschaftlicher Sicht überzeugt das Projekt durch eine nachhaltige und wertstabile Bauweise:**

Die Errichtung erfolgte in solider Massivbauweise mit gedämmtem Ziegelmauerwerk, Stahlbetondecken sowie einer energieeffizienten Gebäudehülle (WDVS-Fassade). Hochwertige Fenster mit 3-fach-Verglasung und außenliegendem Sonnenschutz sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pelletanlage in Kombination mit Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten – eine ökologisch nachhaltige und zugleich wirtschaftliche Lösung. Der Energieausweis bestätigt mit HWB 37,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) und fGEE 0,67 (Klasse A+) einen modernen Neubaustandard und steht für niedrige Energiekosten sowie zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Sanitärräumen, moderne Sanitäreinrichtungen sowie eine Gegensprechanlage. Jede Einheit verfügt zudem über eine attraktive Außenfläche (Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia), ein eigenes Kellerabteil sowie einen zugeordneten PKW-Stellplatz.

Für Anleger besonders interessant ist die Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, solider Bauqualität, nachhaltigem Energiekonzept und stabiler Nachfrage am Standort.

Die erzielbaren Nettorenditen bewegen sich – je nach Einheit – in einem attraktiven Bereich von rund 3,4 % bis 3,9 % und bieten damit eine interessante Alternative zu klassischen Veranlagungsformen.

### **Hinweis für Anleger:**

Die Kaufpreise verstehen sich zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ist ein Vorsteuerabzug möglich, wodurch sich ein zusätzlicher finanzieller Vorteil ergeben kann.

Insgesamt bietet dieses Projekt eine seltene Gelegenheit, in ein bereits realisiertes und weitgehend vermietetes Wohnobjekt zu investieren – mit sofortigem Cashflow und langfristig stabilem Entwicklungspotenzial.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in eine bereits realisierte und nachhaltig vermietete Wohnanlage im Zentrum von Vitis.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder stehen für ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.**

Kontaktieren Sie uns unter +43 664 1838 268 oder per E-Mail an christian@froeschl.estate.

**Besuchen Sie auch [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere Objekte sowie 360°-Rundgänge.**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert Ihrer eigenen Immobilie kennen? Gerne unterstützen wir Sie mit einer professionellen Bewertung.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <5.500m  
Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap