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




Top 21 - Ansicht Wohnbereich - Pic 1

## Objektnummer: 7530/5118

## Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3902 Vitis |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 29,49 m² |
| **Nutzfläche:** | 29,49 m² |
| **Lagerfläche:** | 3,10 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 127.395,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.319,94 € |
| **Betriebskosten:** | 50,21 € |
| **Heizkosten:** | 20,85 € |
| **USt.:** | 9,19 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**





























































FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate

# ERDGESCHOSS

**Polizeiinspektion**

**TOP 1** Verkauft

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 2** Verkauft

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

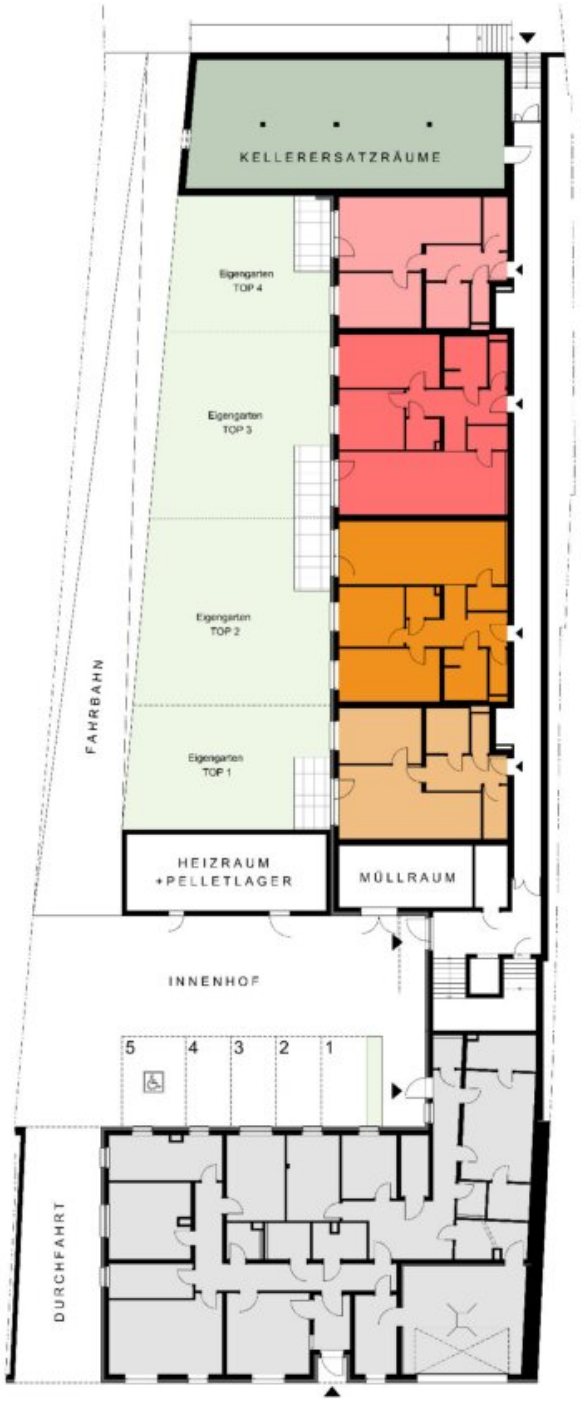
**TOP 3**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 4**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

**Kellerersatzräume**



FRÔSCHL
real estate

# 1. OBERGESCHOSS

**TOP 5**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

**TOP 6**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

**TOP 7**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

**TOP 8**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

**TOP 9**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

**TOP 10** Vermietet

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

**TOP 11**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 80,71 m²
Loggia und Lichthof

**TOP 12**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 100,58 m²
Loggia

**TOP 13**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 90,01 m²
Loggia

**TOP 14**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,73 m²
Balkon



FRÔSCHL
real estate

# 2. OBERGESCHOSS

**TOP 15** Verkauft

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

**TOP 16**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

**TOP 17**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

**TOP 18**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

**TOP 19**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

**TOP 20**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

**TOP 21**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

**TOP 22** Verkauft

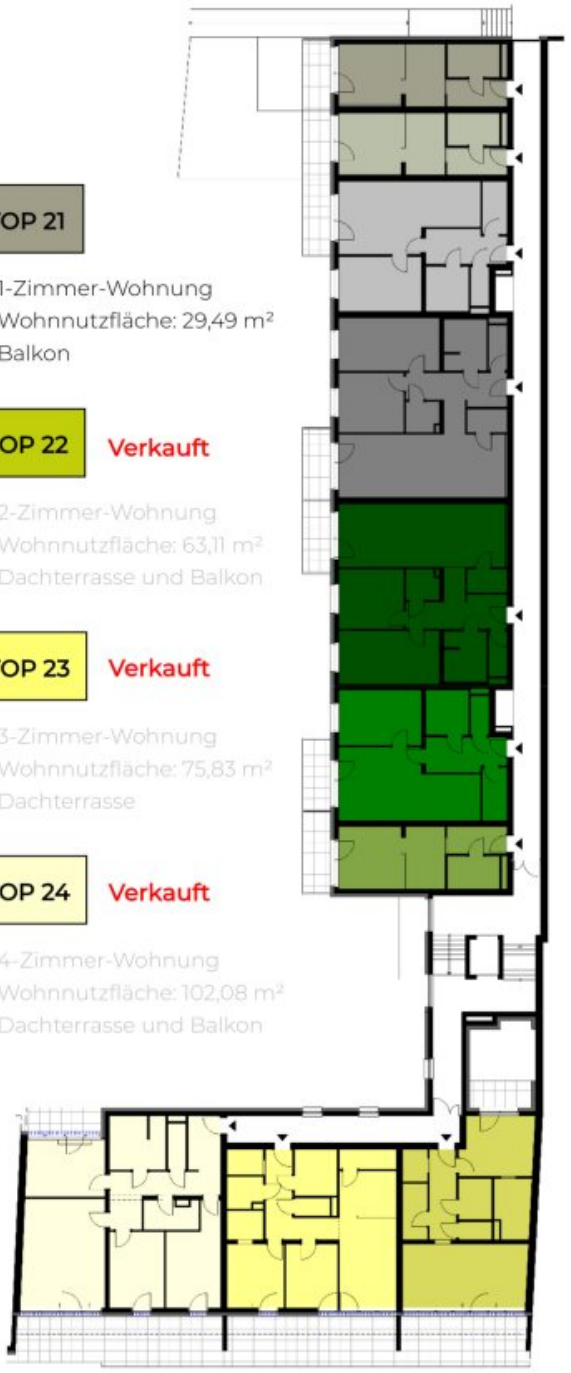
2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 63,11 m²
Dachterrasse und Balkon

**TOP 23** Verkauft

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 75,83 m²
Dachterrasse

**TOP 24** Verkauft

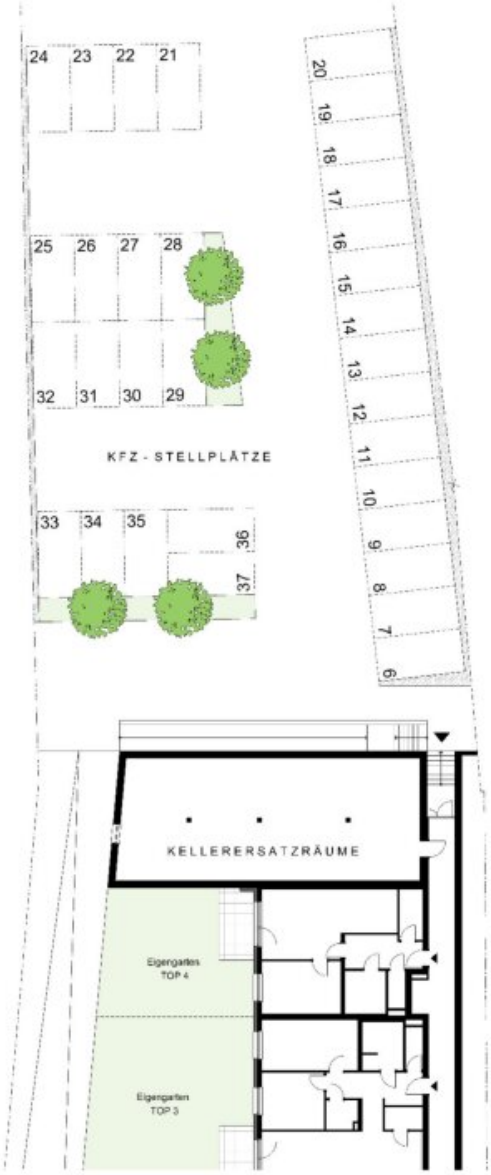
4-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 102,08 m²
Dachterrasse und Balkon



FRÔSCHL
real estate

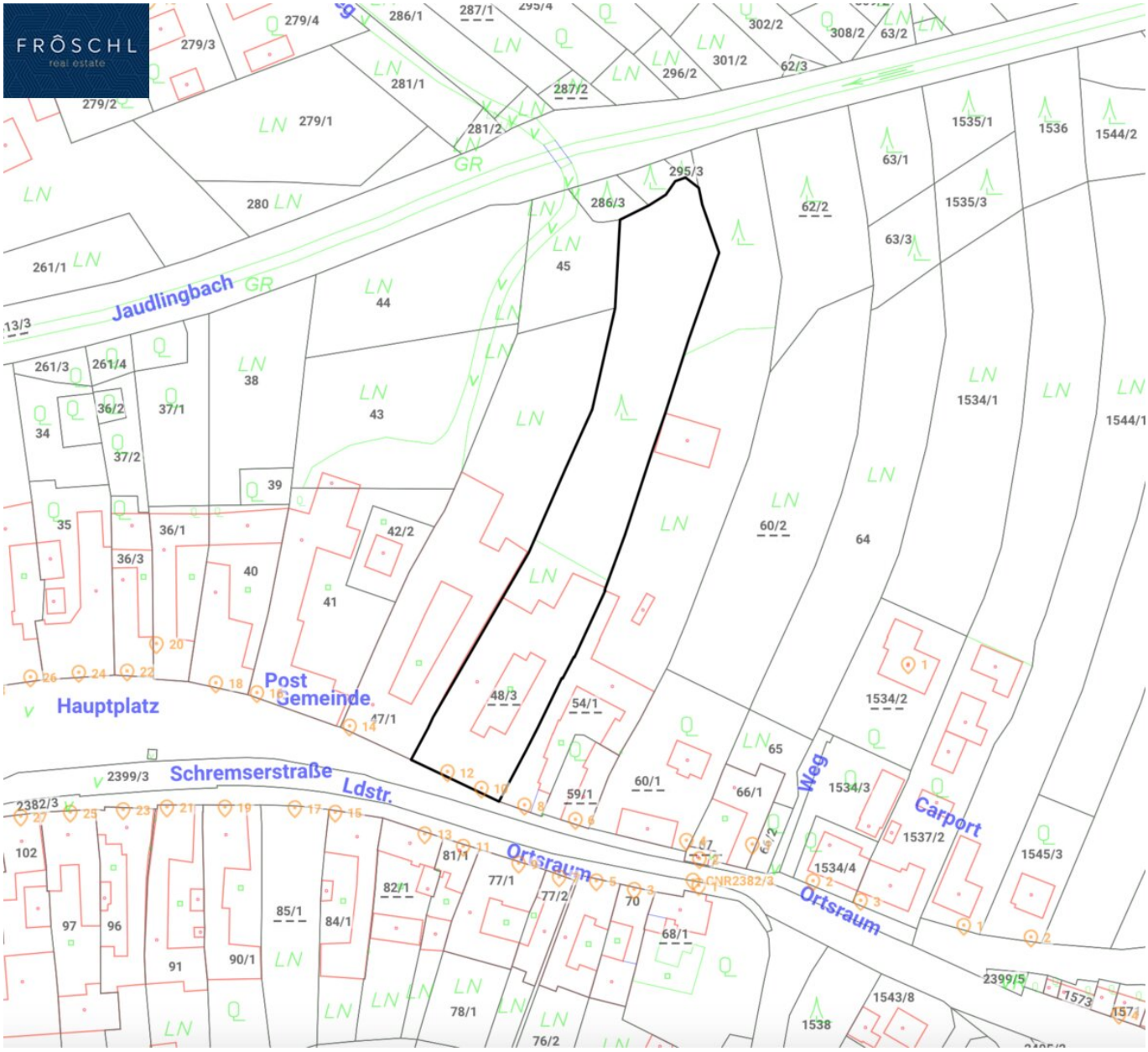
# PKW-STELLPLÄTZE

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.


FRÖSCHL
real estate
1
Grundstück
Zoom auf Objekt
Ergebnis entfernen
Tabelle
Objekt hervorh...
Objekte Selektie...
Grundstücksnummer 48/3
Katastralgemeinde Vitis
Katastralgemeinde Nr. 21193
Einlagezahl 205
Grundbuchsnummer 21193
Fläche aus Grafik [m²] 4886
Stichtagsdaten vom 01.04.2024


FRÖSCHL
real estate
Jaudlingbach
Hauptplatz
Post
Gemeinde
Schremserstraße
Ldstr.
Ortsraum
Ortsraum
Weg
Carport
279/4
279/3
279/2
279/1
286/1
287/1
281/1
287/2
281/2
296/2
301/2
302/2
308/2
63/2
62/3
1535/1
1536
1544/2
63/1
1535/3
63/3
62/2
295/3
286/3
280
261/1
45
44
43
38
39
41
42/2
40
36/1
36/3
35
34
36/2
37/1
37/2
261/3
261/4
1534/1
1544/1
64
60/2
65
66/1
60/1
59/1
54/1
48/3
47/1
1534/2
1534/3
1537/2
1534/4
1545/3
2399/3
2382/3
102
97
96
91
90/1
85/1
84/1
82/1
81/1
77/1
77/2
70
68/1
78/1
76/2
1538
1543/8
2399/5
1573
1571

# 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 m² bis über 100 m² 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/m²a (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 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 <5.000m
Polizei <500m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap