# Willkommen im Rendite-Hotspot: Neubauprojekt in Neusiedl am See



Objektnummer: 77304

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Franz-Liszt-Gasse

Wohnung

Österreich

7100 Neusiedl am See

2024

Erstbezug

Neubau

81,46 m<sup>2</sup>

3

1

1

2

A 24,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A++ 0,52

439.655,17 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien































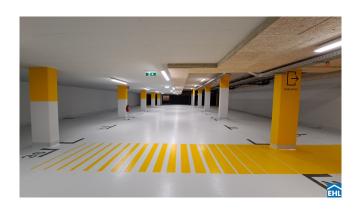




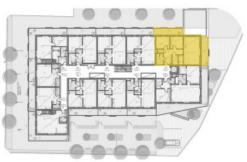








TOP 22 1. OBERGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE 81.46m<sup>2</sup> BALKON 13.83m<sup>2</sup> BALKON 13.62m<sup>2</sup> KELLERABTEIL 5.10m<sup>2</sup>



LAGEPLAN 1. OBERGESCHOSS M 1:800



APRIL 2024





# **Objektbeschreibung**

## Sonnig Wohnen, Rosig Leben - Daheim in Neusiedl am See!

Willkommen im Hotspot für Investitionen und Renditechancen – **Neusiedl am See**, das aufstrebende Juwel des Burgenlands!

Hier entsteht eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach werthaltigen Anlagen sind. Inmitten dieser prosperierenden Gemeinde entfaltet sich ein zukunftsweisendes Neubauprojekt, das nicht nur Urbanität und Natur perfekt vereint, sondern auch erstklassige Investitionsmöglichkeiten bietet.

Mit insgesamt 26 exquisiten Wohnungen von 50 m² bis 135 m² Größe, ist dieses Projekt darauf ausgelegt, Rendite zu schaffen und Wert zu steigern. Doch das ist noch nicht alles – neben den Wohnungen entsteht eine attraktive Geschäftsfläche, die zusätzliche Potenziale für renditestarke Investitionen birgt.

Die Lage spricht für sich: Neusiedl am See, eingebettet zwischen den malerischen Ausläufern des Leithagebirges und der Parndorfer Platte, bietet nicht nur idyllische Lebensqualität, sondern auch eine direkte Anbindung an das pulsierende Zentrum von Wien. Diese erstklassige Verkehrsanbindung macht Neusiedl am See zum perfekten Investitionsstandort, der sowohl für Bewohner als auch für Geschäftsleute attraktiv ist.

Die geplante Fertigstellung im Herbst 2025 garantiert Ihnen, dass Sie rechtzeitig von den steigenden Immobilienwerten profitieren können. Zögern Sie nicht – sichern Sie sich jetzt Ihre Beteiligung an diesem aufstrebenden Investment-Hotspot und profitieren Sie von den zahlreichen Wachstumschancen, die Neusiedl am See zu bieten hat!

#### Das Projekt

Jede Wohneinheit beeindruckt mit durchdachten Raumkonzepten, hochwertigen Ausstattungen und eigenen Freiflächen, die Ruhe und Erholung inmitten grüner Oasen bieten. Das Wohnbauprojekt ist wegweisend, es bietet nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine nachhaltige und grüne Zukunft.

Durch die Integration einer Photovoltaik-Anlage am Dach wird saubere Energie gewonnen, und die Umwelt geschont. Zusätzlich garantiert das unabhängige Heiz- und Warmwassersystem mittels Luftwärmepumpe eine energieeffiziente Lösung, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch von Vorteil ist. Diese zukunftsweisenden Technologien unterstreichen das Engagement des Projekts für Nachhaltigkeit und Umweltschutz, während es gleichzeitig modernen Wohnkomfort und Lebensqualität bietet.

26 freifinanzierte Wohnungen



- 1 Geschäftslokal
- 37 Tiefgaragenplätze
- 2 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 50 und 135 m²
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieausweis gültig bis 17.08.2033:
  - HWB: 24,1 kWh/m²a; Klasse A
  - o fGEE: 0,52 Klasse A++

## **Die Ausstattung**

- Heizungs- und Warmwasserbereitstellung durch Wärmepumpen
- Heizung über die Fußbodenheizung
- Holz-Alufenster, mit 3-Scheiben Isolierverglasung mit Insektenschutzgitter



- Außenliegende Raffstores
- Hochwertige Fliesen und Parkett
- Deckenkühlung

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck bei unserem Video-Rundgang!

### Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 188.793,10 bis EUR 688,793,10 netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,80 netto/m<sup>2</sup>

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: geplant Herbst 2025

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere <u>EHL-Projekthomepage</u>: <u>Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Neusiedl am See (ehl.at)</u>

#### © Architekten Halbritter ZT Gmbh

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <750m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Einkaufszentrum <3.000m Bäckerei <500m

## **Sonstige**

Bank <250m Geldautomat <250m Post <250m Polizei <3.500m

#### Verkehr

Bus <250m Autobahnanschluss <3.250m Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# Österreichs beste Makler/innen

# Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

