## ZINSHAUS MIT BONUS: Drei Wohnungen plus Bungalow auf einem Grundstück!



Objektnummer: 7939/2300161661

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Zinshaus Renditeobjekt

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2700 Wiener Neustadt

Baujahr:1956Zustand:GepflegtNutzfläche:300,00 m²Zimmer:12

Heizwärmebedarf: 180,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 2,62

**Kaufpreis:** 699.000,00 € **Kaufpreis / m²:** 2.416,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



#### **Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH Steinabrücklerstraße 44 2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

## Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.







Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

### **Objektbeschreibung**

HIGHLIGHT - Zinshaus mit Perspektive: Wohnen, vermieten, gestalten - Dach wurde 2023 neu gemacht - Fassade wurde 2023 neu gestrichen - der Zaun vorne wurde neu gemacht!

Hier bietet sich die Möglichkeit selbst in eine Wohneinheit einzuziehen und durch die vermieteten Einheiten Kapital zu generieren.

Willkommen in einer einmaligen Investitionsgelegenheit in Wiener Neustadt! Hier präsentieren wir Ihnen ein attraktives Zinshaus/Renditeobjekt, das nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine vielseitige Nutzung und ein hervorragendes Renditepotenzial besticht.

Es gibt insgesamt drei Wohneinheiten im Zinshaus. Zwei davon sind vermietet, eine Wohneinheit ist seit kurzem frei. Der kleine Bungalow im hinteren Bereich ist ebenfalls vermietet.

Die Jahresrendite mit Berücksichtigung der letzten Nettomiete für TOP1, welches aktuell leer ist, war für die gesamte Anlage rund € 27.580,-.

#### Hier ein Überblick zu den einzelnen Top's:

TOP 1 - Erdgeschoss (ca. 87m²) - drei Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Vorraum

TOP 2 - 1. Stock (ca. 87m²) - drei Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Vorraum

TOP 3 - Dachgeschoss (ca. 88m²) - drei Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Vorraum

Bungalow (Hoftrakt - ca. 46m<sup>2</sup>) - drei Zimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum

Keller und Garage (Abfahrt steil in den Keller - ca. 107m²) - drei Räume (Kellerabteile) und Garage

Die Räume sind hell und freundlich gestaltet, ausgestattet mit Fliesen im Nassbereich und Laminat in den Wohnräumen. Beheizt wird das Wohnhaus mit Gas. Das Haus ist unterkellert.

Hier befinden sich die Kellerabteile und die Garage.

Die Lage in Wiener Neustadt ist ideal. Die Stadt bietet eine perfekte Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie schnell in Wien und genießen dennoch die Vorzüge einer lebenswerten Kleinstadt. Mit dem Citybus (Bushaltestelle fast direkt vor der Tür) erreichen Sie im halbstündlichen Takt alle Bereiche in Wiener Neustatdt. Das Zentrum ist zu Fuß erreichbar. Einkaufsmäglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe beim Haus. Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie, ... Sie finden in Wiener Neustadt alles, was das Herz begehrt. Der 180 Hektar großen Akademiepark (größtes Naherholungsgebiet von Wiener Neustadt mit Möglichkeiten zum Laufen, Radfahren und Reiten) liegt direkt vor der Haustür. Weiters hat das Zinshaus eine hervorragende Verkehrsanbindung. Wien ist in 40 Minuten über die A2 und in 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Dieses Zinshaus/Renditeobjekt ist nicht nur eine tolle Investition, sondern auch eine Chance, Teil einer dynamischen und wachsenden Gemeinde zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die Ihnen nicht nur Rendite, sondern auch Lebensqualität bietet.

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre eMail! Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen – investieren Sie in Ihre Zukunft!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.500m Höhere Schule <1.000m Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <1.000m Polizei <1.000m Post <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap