

**+++„Wohnpark des Schlosses Fert?d“ – Großprojekt mit
80 WE in Toplage bei Schloss Esterházy!+++**



Objektnummer: 8143

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9431 Fert?d
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	2.165,00 m ²
Zimmer:	60
Bäder:	60
WC:	60
Terrassen:	33
Stellplätze:	100
Garten:	4.700,00 m ²
Kaufpreis:	3.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

132.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Roseggergasse 8
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517



















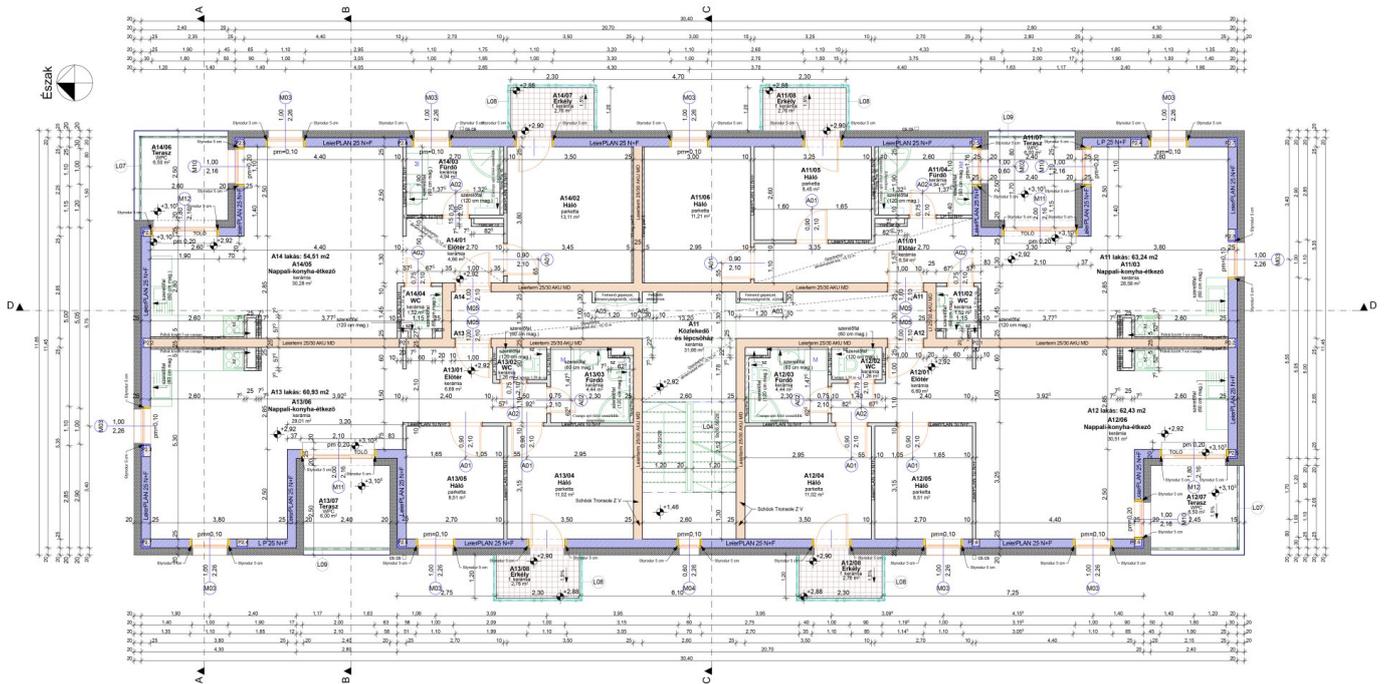


HELYSZÍNRAJZ /Lageplan M=1:500

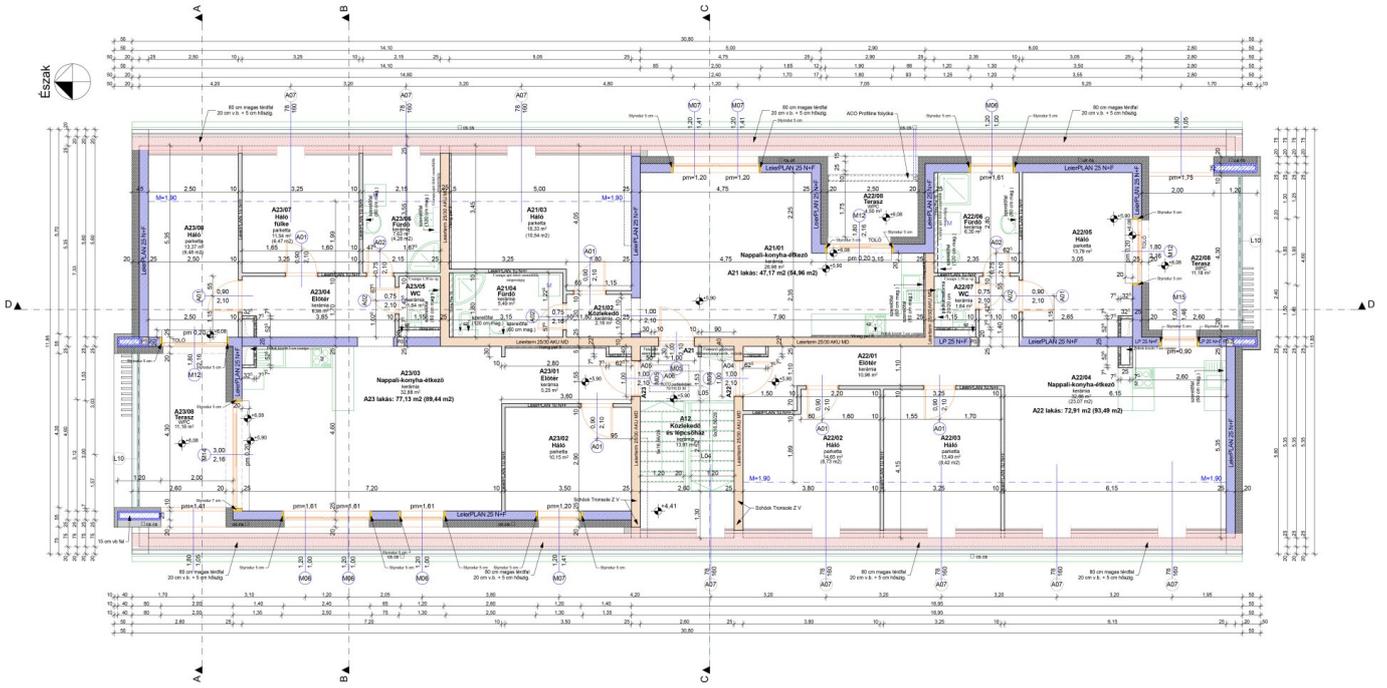
Észak /Norden



1. EMELET ALAPRAJZ/Obergeschoss "A" ÉPÜLET M=1:50



TETŐTÉR ALAPRÁJZ/Dachgeschoss"A" ÉPÜLET M=1:50





Objektbeschreibung

+++TEILFERTIGES BAUTRÄGERPROJEKT MIT RENDITEPOTENZIAL IN FERT?D, WESTUNGARN+++

Einmalige Gelegenheit für Investoren und Bauträger: In Fert?ds künftigen Stadtzentrum, gegenüber dem historischen Schloss Esterházy, steht ein **teulfertiges Wohnbauprojekt mit genehmigten 80 Einheiten** zum Verkauf. Mit über 11.900 m² Grundstücksfläche, einer geplanten Wohn-/Nutzfläche von ca. 4.900 m² und vollständiger Erschließung befindet sich dieses Projekt in einer Phase, in der sich Fertigstellung und individueller Gestaltungsspielraum optimal vereinen lassen.

? PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

- **Projektname:** Wohnpark des Schlosses Fert?d
- **Grundstücksgröße:** 11.900 m²
- **Geplante Nutzfläche:** ca. 4.900 m² Wohnfläche + ca. 1.000 m² Geschäftsflächen
- **Genehmigte Einheiten:** 80 Wohnungen + 145 Parkplätze + 20 Garagen
- **Bautenstand:** 3 Wohnblöcke bereits teulfertig,
- **Rechtliche Situation:**
 - Baugenehmigung liegt natürlich vor
 - Einreichplanung abgeschlossen, Baubeginn war 2022
 - Vollständige Erschließung (Kanal, Strom, Wasser, Gas, Glasfaser)

??? ZIELGRUPPEN & VERWERTUNGSOPTIONEN

Das Projekt eignet sich ideal für:

- **Einzelwohnungsverkäufe (Eigentum)** – ideal für Familien, Paare, Senioren

- **Vermietung / Anlagekonzept** – auch für institutionelle Anleger interessant
- **Mischformen** – z. B. Eigennutzer + vermietete Gewerbeflächen
- **Lokalversorgung** – 1.000 m² Geschäftsflächen für Handel, Gastro, Dienstleistung

Besonderheiten:

- Wohnanlage mit Seltenheitswert in kulturhistorischer Umgebung
- Kombination aus moderner Architektur und charmanter Schlossnähe
- Top-Mikrolage im Zentrum eines stark entwicklungsorientierten Ortes

? KAUF & ERTRAG

- **Kaufpreis:** € 3.690.000,–
- **Projekterlös (kalkuliert):**
 - Wohnungen (4.900 m² à Ø 3.000,- /m²): Summe 14.700.000,–
 - Geschäftsflächen (1.000 m² à 3.750 €/m²): € 3.750.000,–
 - Carports (145 Stk. à Ø 6.200,-) Summe 899.000,–
 - Garagen (20 Stk. à Ø 17.500,-) Summe 350.000,–
- **Gesamterlös netto:** € 19.699.000,–
- **Ertragspotenzial (kalkuliert): über € 5 Mio**

? LAGEDATEN UND HINTERGRUND

- **Adresse:** Béke utca, 9431 Fertőd

- **Umgebung:** direkt im künftigen Stadtzentrum – vis-à-vis vom neu entstehenden Gemeindezentrum
- **Kulturelles Highlight:** unmittelbare Nähe zum weltberühmten Schloss Esterházy
- **Infrastruktur:** Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr, medizinische Versorgung – alles in fußläufiger Reichweite
- **Regionale Entwicklung:** starke Förderung durch Stadt & Region, touristisches und wirtschaftliches Wachstum

? FAZIT

Der „Wohnpark des Schlosses Fert?d“ verbindet hohe Bauqualität, hervorragende Lage und klares Entwicklungspotenzial zu einem lukrativen Investment in einer zukunftsstarken Region. Der strukturierte, genehmigte und teilrealisierte Zustand ermöglicht eine **zügige Fertigstellung** und einen raschen Eintritt in die Verwertungsphase – sei es zur Einzelvermarktung oder als Gesamtanlage.

? **Pläne, Kalkulationen, Baugenehmigungen & Detailunterlagen** stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <9.500m

Kindergarten <9.500m

Nahversorgung

Bäckerei <8.500m

Supermarkt <9.500m

Sonstige

Geldautomat <9.500m

Bank <9.500m

Polizei <9.500m

Post <9.500m

Verkehr

Bus <7.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap