

**Wohn- und Geschäftshaus in Neudörfel – attraktive
Nettomietrendite von ca. 4,32 % bei Vollvermietung!**



Objektnummer: 3091

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörf
Baujahr:	1940
Wohnfläche:	283,16 m ²
Nutzfläche:	329,36 m ²
Verkaufsfläche:	46,20 m ²
Keller:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 445,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,33
Kaufpreis:	659.000,00 €
Betriebskosten:	284,60 €
Provisionsangabe:	

23.724,00 € inkl. 20% USt.

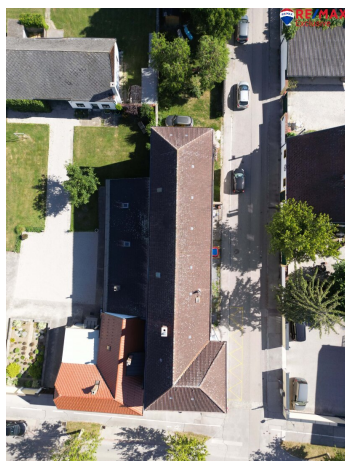
Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

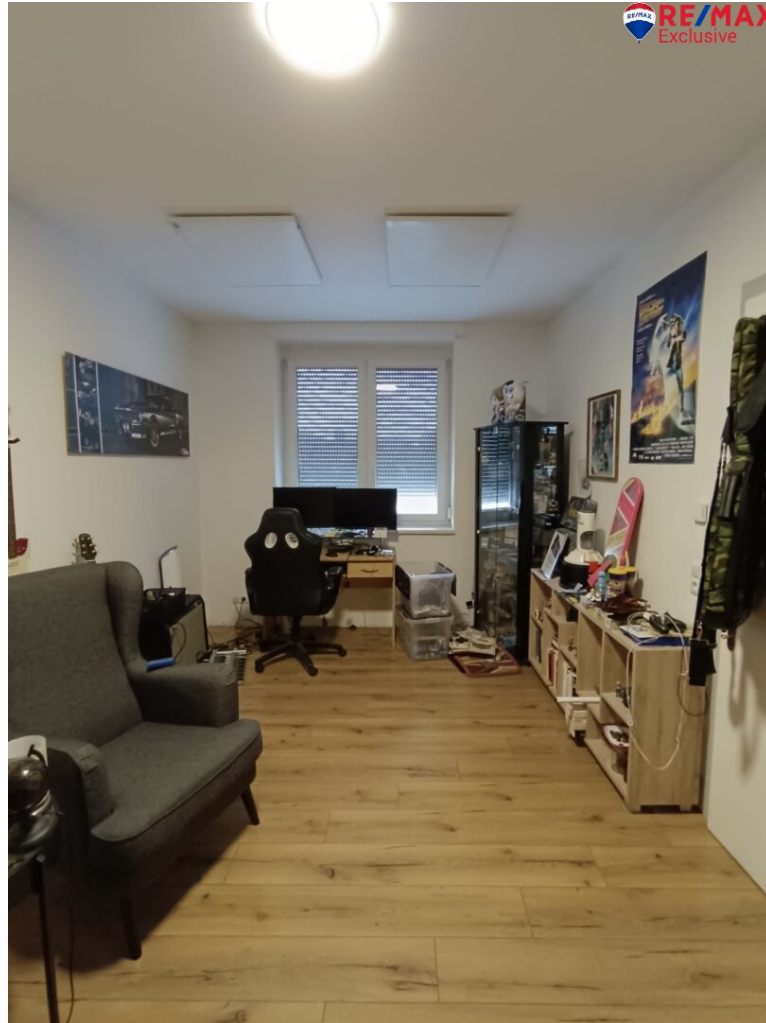
T +43 2622 320 81
H +43 69910450261



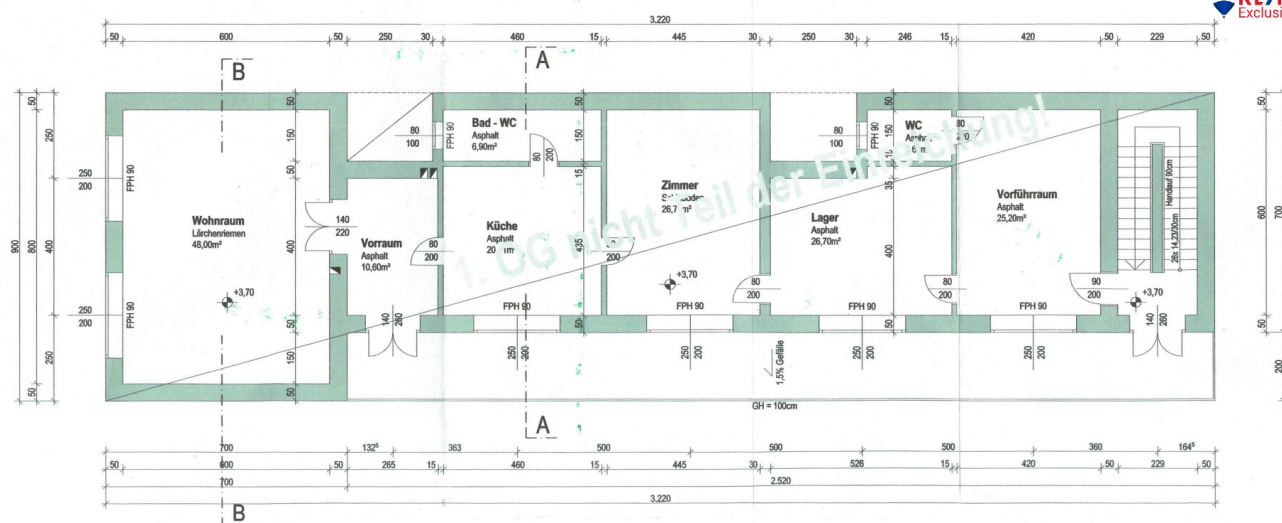






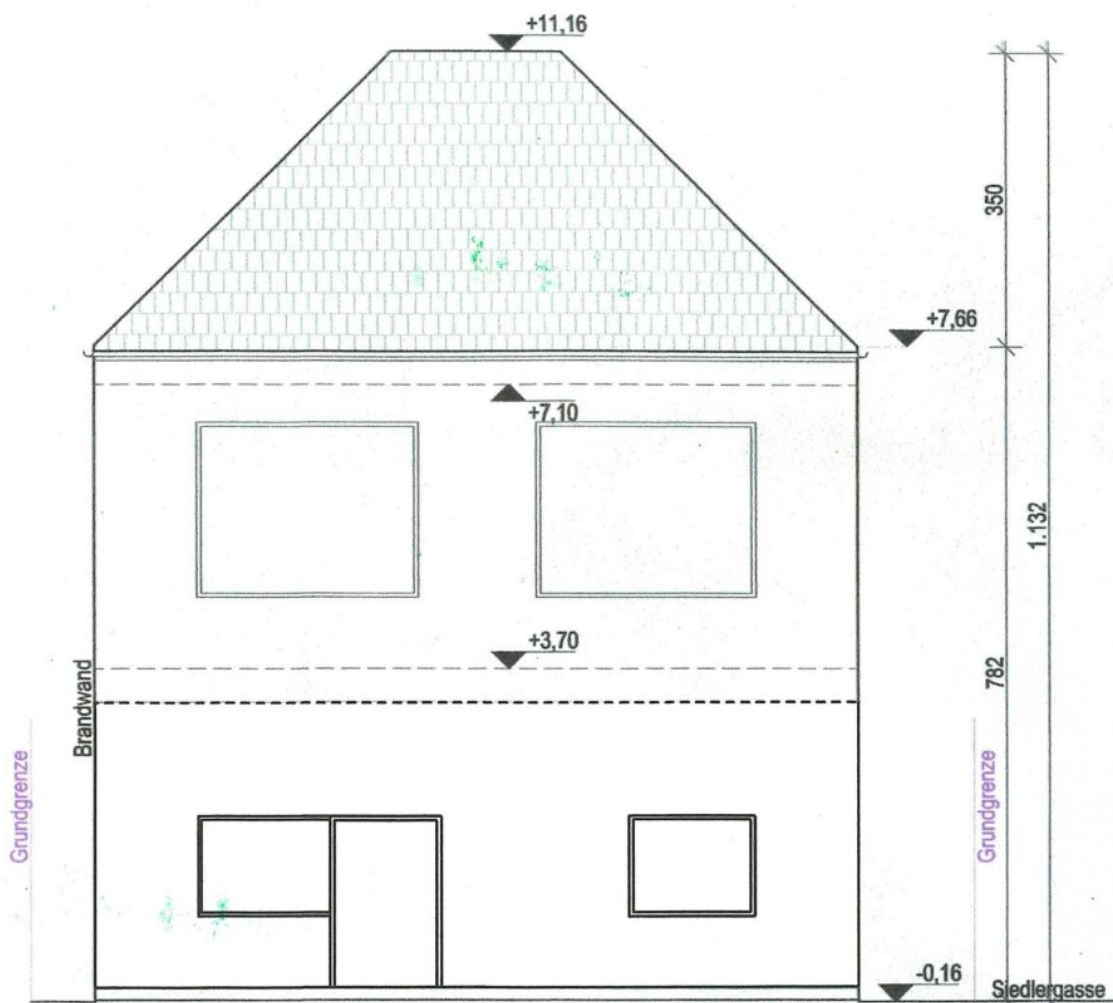




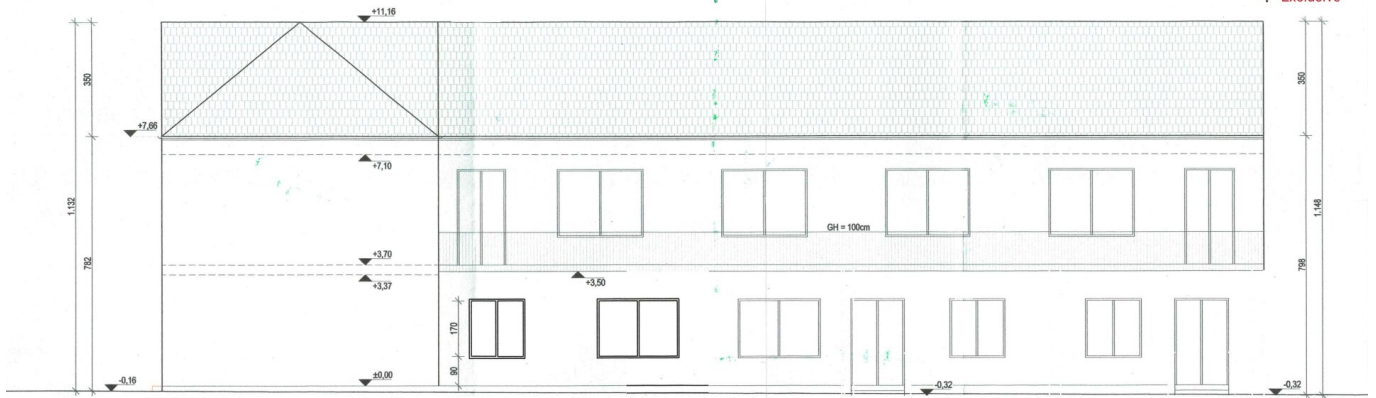


Obergeschoß 1:100

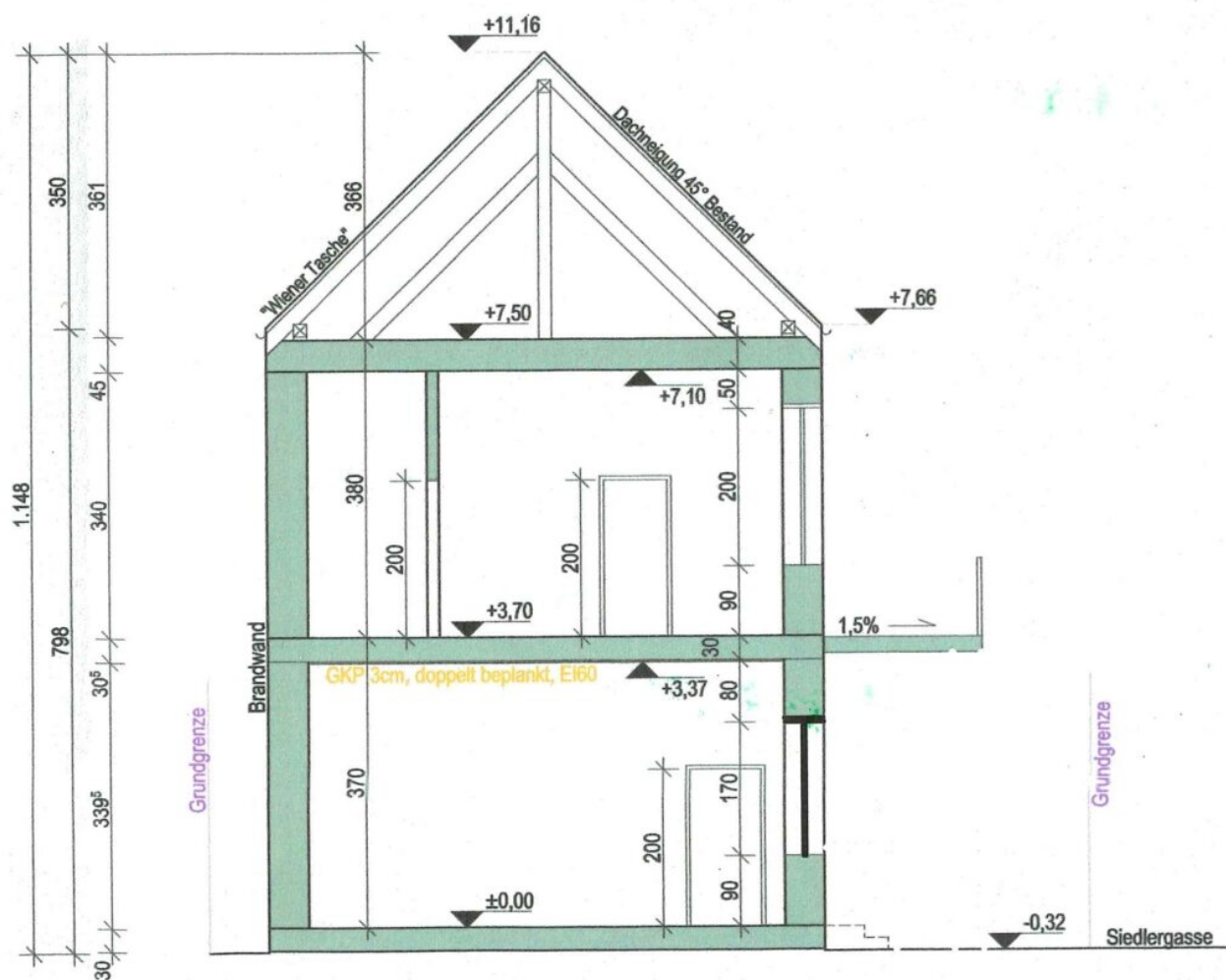
A-01 ▲



Ansicht Hauptstraße 1:100



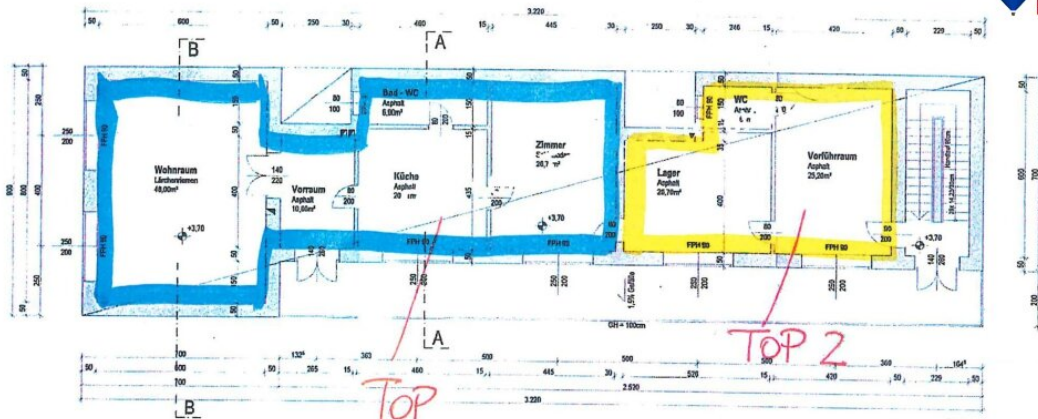
Ansicht Siedlergasse 1:100



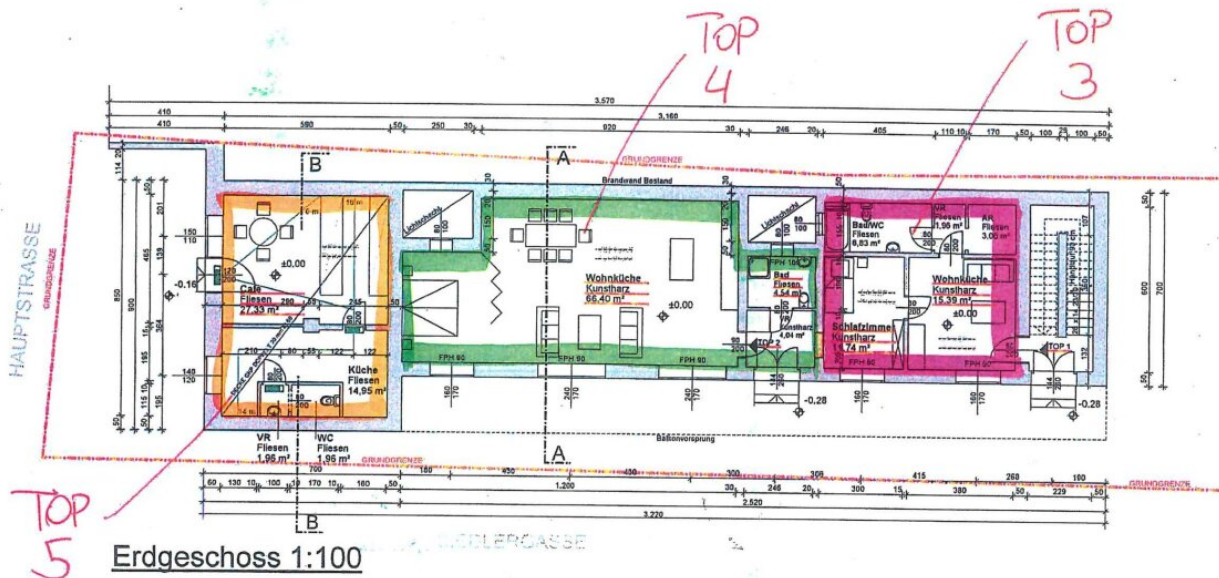
Schnitt A-A 1:100



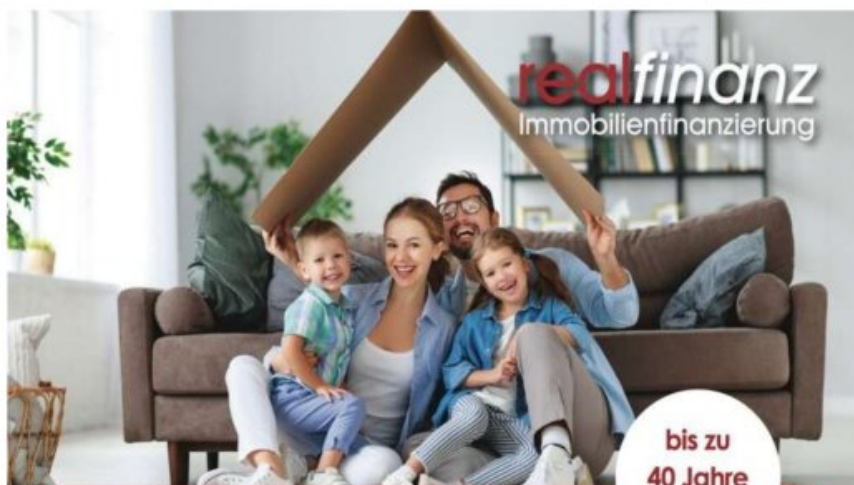
Schnitt B-B 1:100



Obergeschoß 1:100



Erdgeschoss 1:100



realfinanz
Immobilienfinanzierung

**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Jederzeit & Österreichweit

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 659 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 65 900,00
Kreditbetrag	€ 579 920,00	Eigenmittel	€ 144 980,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,70%
		20 Jahre Fix ab	
beispielhafte Rate	€ 2 575,34		
Gesamtbelastung *)	€ 1 081 641,33		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein EIS folgt im Zuge der Angebotsabgabe eines Kreditantrages.

*) Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 10.07.2025



Mag. (FH) Barbara Lon
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



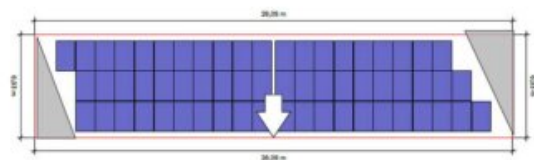
Energieunabhängigkeit Hauptstraße 70, 7201 Neudörfel 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Bereich 1 Ziegel	Single-Pail	TSMNH-48HDA45 1762x1134x30 mm 445 Wp	9,00 m	61	27345 kWp

Beispielhafte Preise per 28.06.025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

RE/MAX

**Wir planen individuell für Sie
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec
+43 660 27 00 150
mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Dieses **vollvermietete Wohn- und Geschäftshaus** befindet sich in der **aufstrebenden Marktgemeinde Neudörfel** und bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit zur **langfristigen Kapitalanlage**. Die Immobilie vereint **ländliche Wohnqualität**, eine **gute Verkehrsanbindung** sowie ein **solides Mieterklientel** und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und mit stabilen Mieteinnahmen.

Auf einem Grundstück mit ca. **649 m² Fläche** befinden sich insgesamt **329,36 m² Nutzfläche**, die sich auf **vier vermietete Wohnungen** und **eine Gewerbefläche** (Café/Eisgeschäft) aufteilen. Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt somit eine **attraktive Nettomietrendite von ca. 4,32 %** bei Vollauslastung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- **Top 5 – Gewerbefläche (Café/Eisgeschäft):** ca. 46,20 m² – **vermietet**
- **Top 4 – Wohnung:** ca. 74,98 m² – **vermietet**
- **Top 3 – Wohnung:** ca. 38,98 m² – **vermietet**

1. Obergeschoss:

- **Top 2 – Wohnung:** ca. 56,50 m² – **vermietet**
- **Top 1 – Wohnung:** ca. 112,70 m² – **vermietet**

Durchgeführte Sanierungen: 2020/2021:

- Fenstertausch (3-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien)

- neue Elektrik, Wasserleitungen
- Estrichboden, neue Laminatböden
- Modernisierung der Bäder und WC-Anlagen
- neue Gipskartonwände
- Fassadensanierung im Erdgeschoss (12 cm)
- Umbau des Geschäftslokals mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit
- komplette Renovierung und Modernisierung der Gewerbe- und Wohneinheiten

Fazit:

Ein **solides Anlageobjekt mit hohem Entwicklungspotenzial**, das sich durch seine Lage, den gepflegten Zustand und die vollvermietete Struktur auszeichnet. Ideal für Investoren, die eine sofortige Rendite bei minimalem Verwaltungsaufwand suchen.

??????Kaufpreis: € 659.000,--

Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email)

beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap