

## **NEUBAU - MIETE - Vitis im Waldviertel ca. 90% vermietet**



Ansicht der Gartenwohnungen - Pic 1

**Objektnummer: 7530/5181**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3902 Vitis                       |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 29,49 m <sup>2</sup>             |
| Lagerfläche:                  | 3,10 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Gesamtmiete                   | 570,01 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 425,24 €                         |
| Kaltmiete                     | 491,28 €                         |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 14,42 €                          |
| Betriebskosten:               | 59,78 €                          |
| Heizkosten:                   | 20,85 €                          |
| USt.:                         | 57,88 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





FRÖSCHL  
real estate

















## ERDGESCHOSS

Polizeiinspektion

**TOP 1** **Verkauft**

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 2** **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

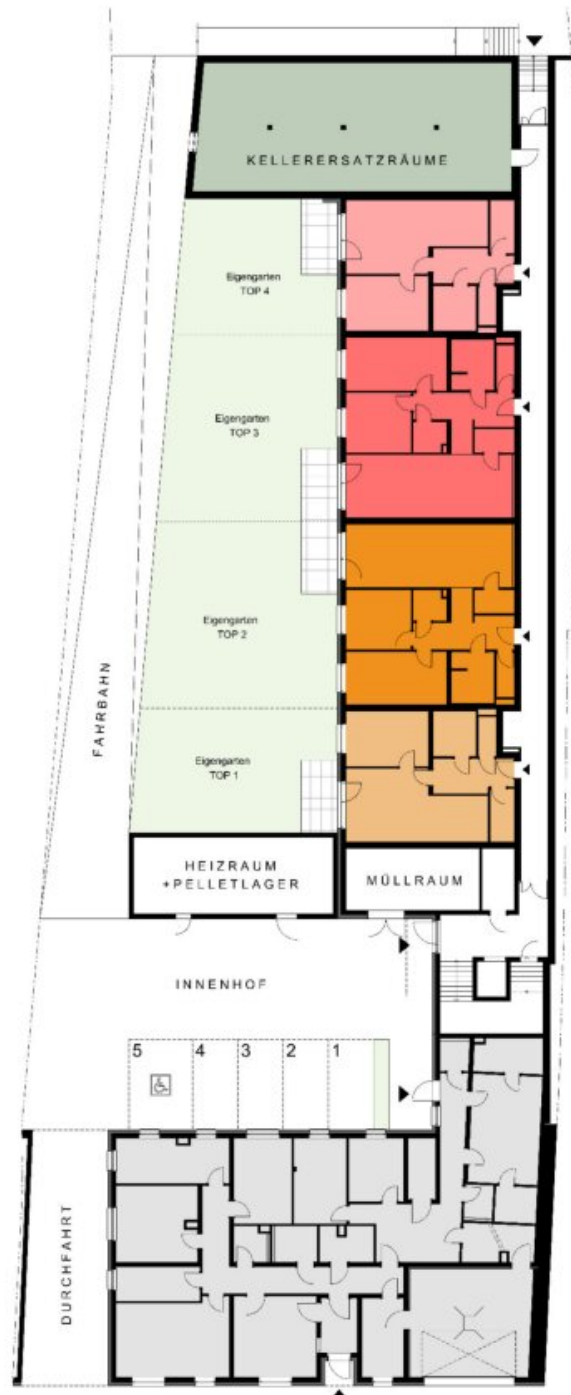
**TOP 3**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 4**

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

Kellerersatzräume



## 1. OBERGESCHOSS

### TOP 5

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,60 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 6

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 7

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 8

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 9

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 10

**Vermietet**

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 11

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 80,71 m<sup>2</sup>  
Loggia und Lichthof

### TOP 12

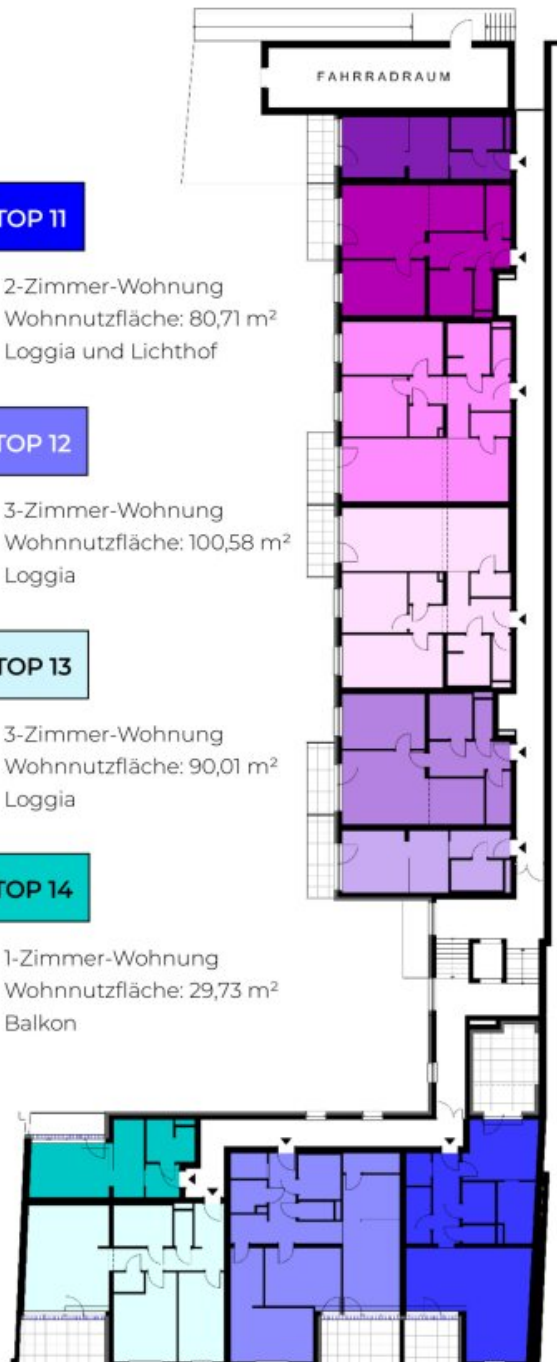
3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 100,58 m<sup>2</sup>  
Loggia

### TOP 13

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 90,01 m<sup>2</sup>  
Loggia

### TOP 14

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,73 m<sup>2</sup>  
Balkon



## 2. OBERGESCHOSS

### TOP 15 **Verkauft**

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,60 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 16

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 17

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 18

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 19

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 20

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 21

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 22 **Verkauft**

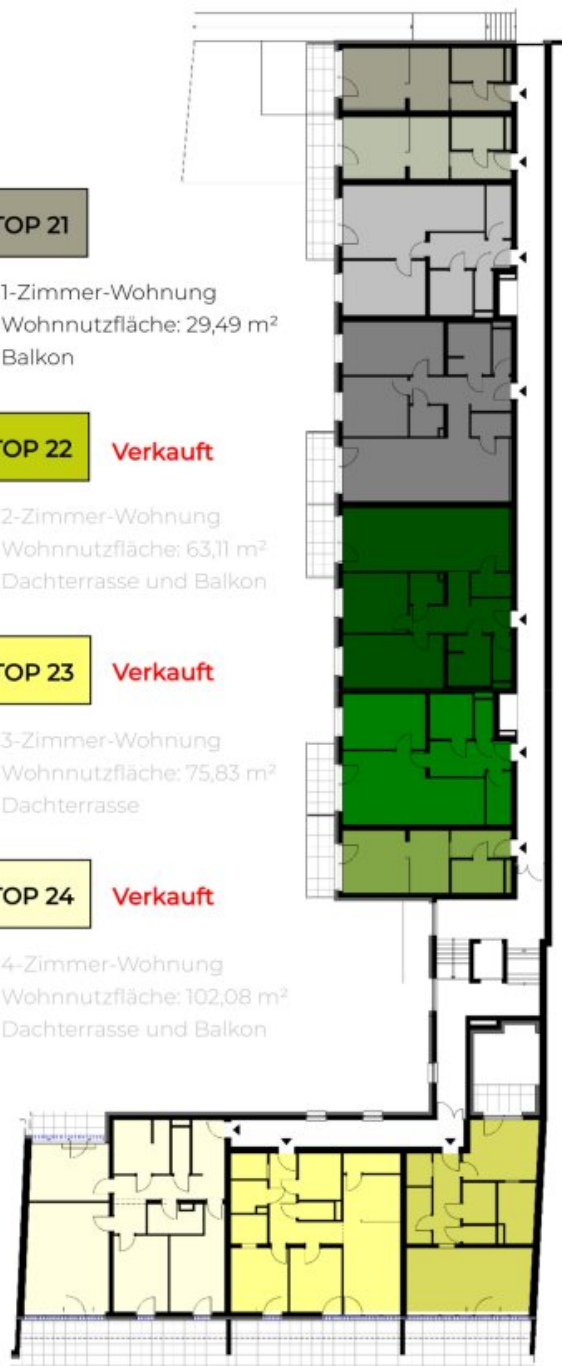
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 63,11 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse und Balkon

### TOP 23 **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 75,83 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse

### TOP 24 **Verkauft**

4-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 102,08 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse und Balkon



## 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                |



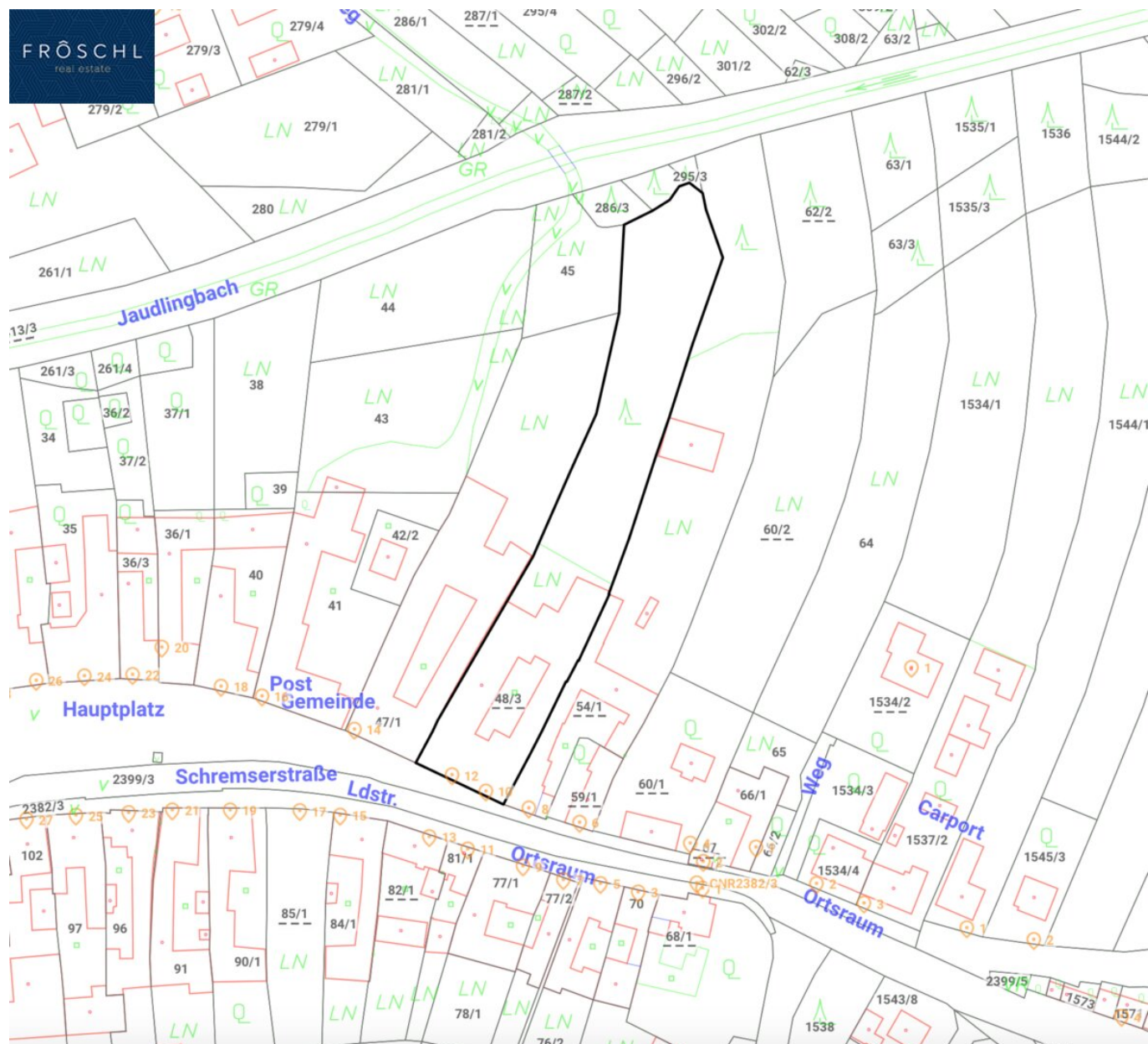
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz. Beim Kauf können Sie ihren Wunsch-Stellplatz, je nach Verfügbarkeit, frei wählen.



**1 Grundstück**

Zoom auf Objekt Ergebnis Tabelle Objekt hervorheben... Objekte Selektieren...

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Grundstücksnummer      | 48/3       |
| Katastralgemeinde      | Vitis      |
| Katastralgemeinde Nr.  | 21193      |
| Einlagezahl            | 205        |
| Grundbuchnummer        | 21193      |
| Fläche aus Grafik [m²] | 4886       |
| Stichtagsdaten vom     | 01.04.2024 |



## Objektbeschreibung

Die Wohnhausanlage umfasst insgesamt 24 moderne **Mietwohnungen** sowie eine **Büroeinheit**, die auf drei Geschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) verteilt sind.

Die Wohnungen Top 5 bis Top 14 im 1. Obergeschoss sind bereits bei Fertigstellung mit einer Einbauküche ausgestattet.

### Grundriss und Nutzung

**Büroeinheit (Polizeiinspektion):** Befindet sich im Erdgeschoss mit direktem Straßenzugang.

**Wohnungen:** Variieren von 1- bis 4-Zimmer-Einheiten mit einer Wohnfläche von ca. 30 bis 102 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über:

- Eine Außenfläche (Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia).
- Ein zugeordnetes Kellerabteil.
- Stellplatzmiete: € 55,00 (inkl. BK und Ust) pro Monat pro PKW-Stellplatz im Freien

**Im Innenhof:** Überdachter Haupteingang mit Zugang zum zentralen Stiegenhaus mit Aufzug, der alle Wohnungen barrierefrei erschließt.

### Gemeinschaftseinrichtungen

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume stehen den Bewohnern zur Verfügung.

### Bauweise und Ausstattung

Das Projekt wird in Massivbauweise errichtet und zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus:

- **Bauweise:**
  - Außenwände: Gedämmte Hohlwände oder Ziegelmauerwerk (25 cm).

- Innenwände: Tragend aus Ziegel, nicht tragend aus Trockenbau.
- Decken: Stahlbeton-Elementdecken.
- Dach: Flachdach mit Warmdachaufbau und bekiester Foliendachhaut.
- Fassade: WDVS-Fassade.

- **Fenster:**

- Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung (weiß).
- Außenliegende Rollläden als Sonnenschutz.

- **Heizung:**

- Zentrale Pellet-Heizanlage.
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen.

- **Sanitäreinrichtungen:**

- Badezimmer: Waschtisch, Dusche/Badewanne, Sprossenheizkörper.
- WC: Hänge-WC und Handwaschbecken.

- **Elektroinstallation:**

- Eigener Stromzähler je Wohneinheit.
- Gegensprechanlage.

- **Innenausstattung:**

- Türen: Weiß lackiert mit Holzumfassungszargen.
- Böden: Hochwertiger Parkettboden, Fliesen in Sanitärräumen.

## **Fertigstellung**

Die Wohnhausanlage wurde bereits fertiggestellt und zu ca. 90% vermietet . Die gezeigten Bilder stammen von den bereits fertiggestellten Einheit Top 13. Bitte beachten Sie, dass die Ansichten leicht variieren können. Die Materialien und die Qualität der Ausführungen entsprechen jedoch vollständig den tatsächlichen Gegebenheiten der angebotenen Einheiten.

Dieses Wohnprojekt verbindet hochwertige Bauweise mit durchdachter Infrastruktur und bietet modernes Wohnen in einer idealen Lage.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser nachhaltigen Wohnungen in Zentrum von Vitis im Waldviertel.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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 <5.500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap