

**INVESTOREN-PAKET VITIS: 18 Wohnungen + Büroeinheit
| Vollvermietet | Ø €11,54/m²**



Ansicht Einfahrt Hauptplatz 12 und Gartenwohnung

Objektnummer: 7530/5204

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3902 Vitis
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	1.129,00 m ²
Nutzfläche:	1.392,00 m ²
Bürofläche:	262,84 m ²
Zimmer:	38
Bäder:	19
WC:	19
Balkone:	13
Terrassen:	1
Stellplätze:	25
Garten:	148,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	4.931.953,00 €
Kaufpreis / m²:	3.543,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate













2.1 ERDGESCHOSS

Polizeiinspektion

TOP 1 **Verkauft**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

TOP 2 **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

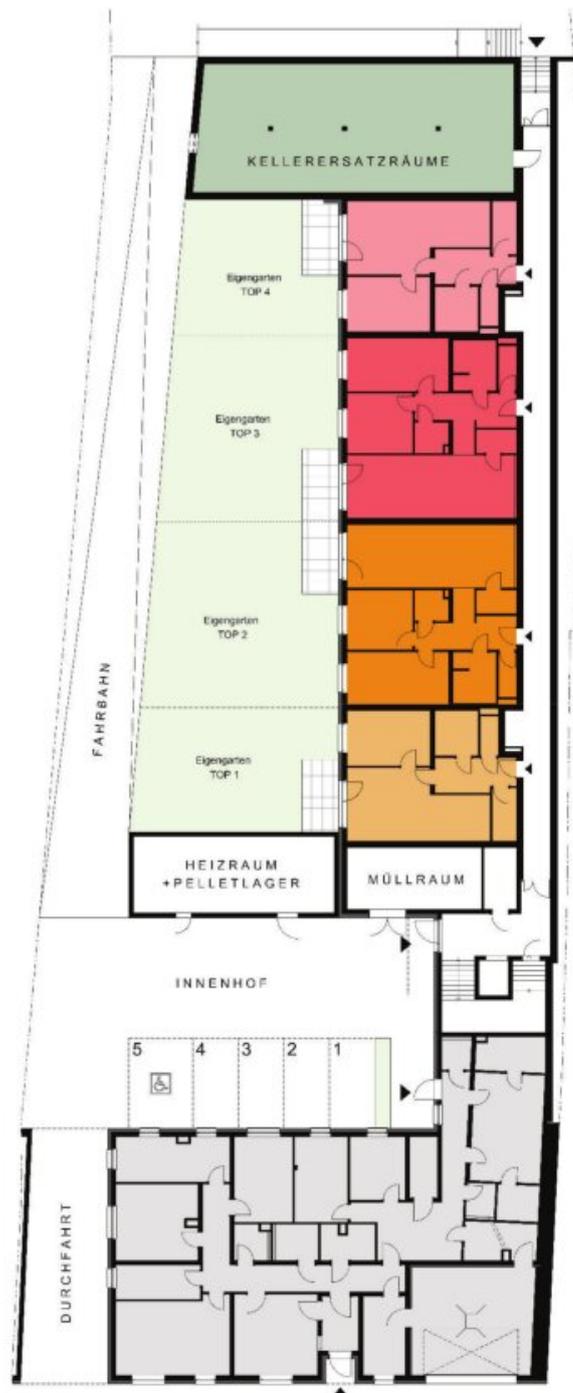
TOP 3 **Vermietet**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

TOP 4 **Vermietet**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

Kellerersatzräume



2.2 1. OBERGESCHOSS

TOP 5 Vermietet
1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

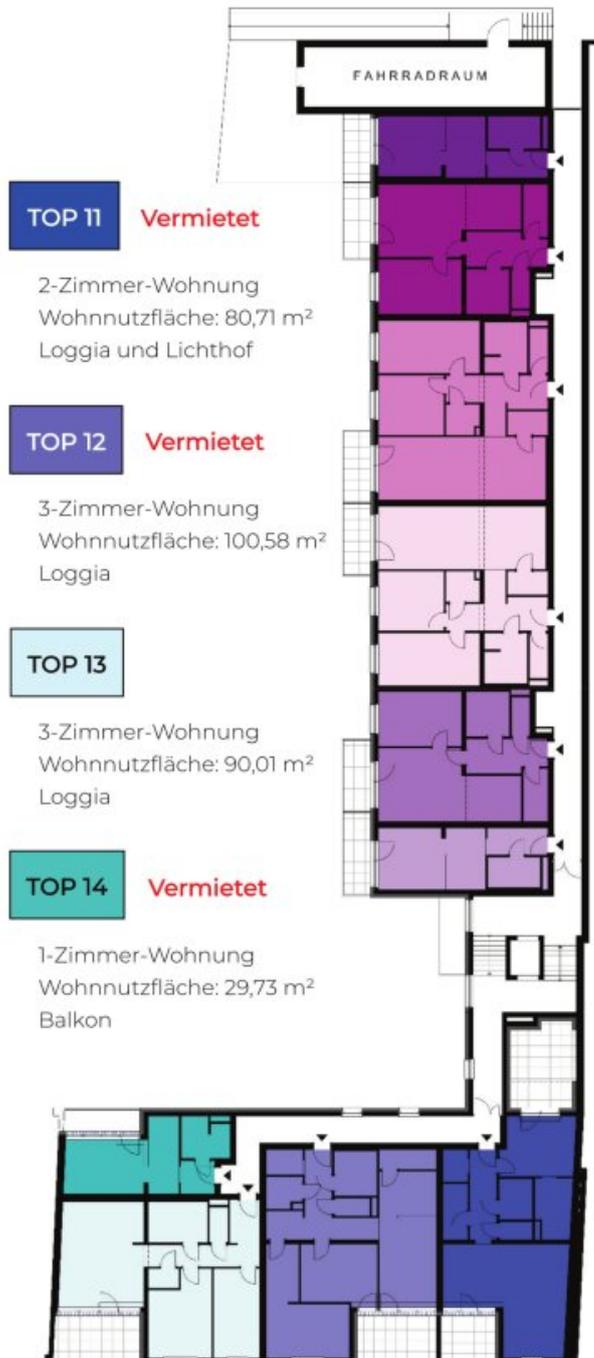
TOP 6 Vermietet
2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 7 Vermietet
3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 8 Vermietet
3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 9 Vermietet
2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 10 Vermietet
1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon



2.3 2. OBERGESCHOSS

TOP 15 **Verkauft**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

TOP 16

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 17

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 18

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 19 **Vermietet**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 20 **Vermietet**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 21

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 22 **Verkauft**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 63,11 m²
Dachterrasse und Balkon

TOP 23 **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 75,83 m²
Dachterrasse

TOP 24 **Verkauft**

4-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 102,08 m²
Dachterrasse und Balkon

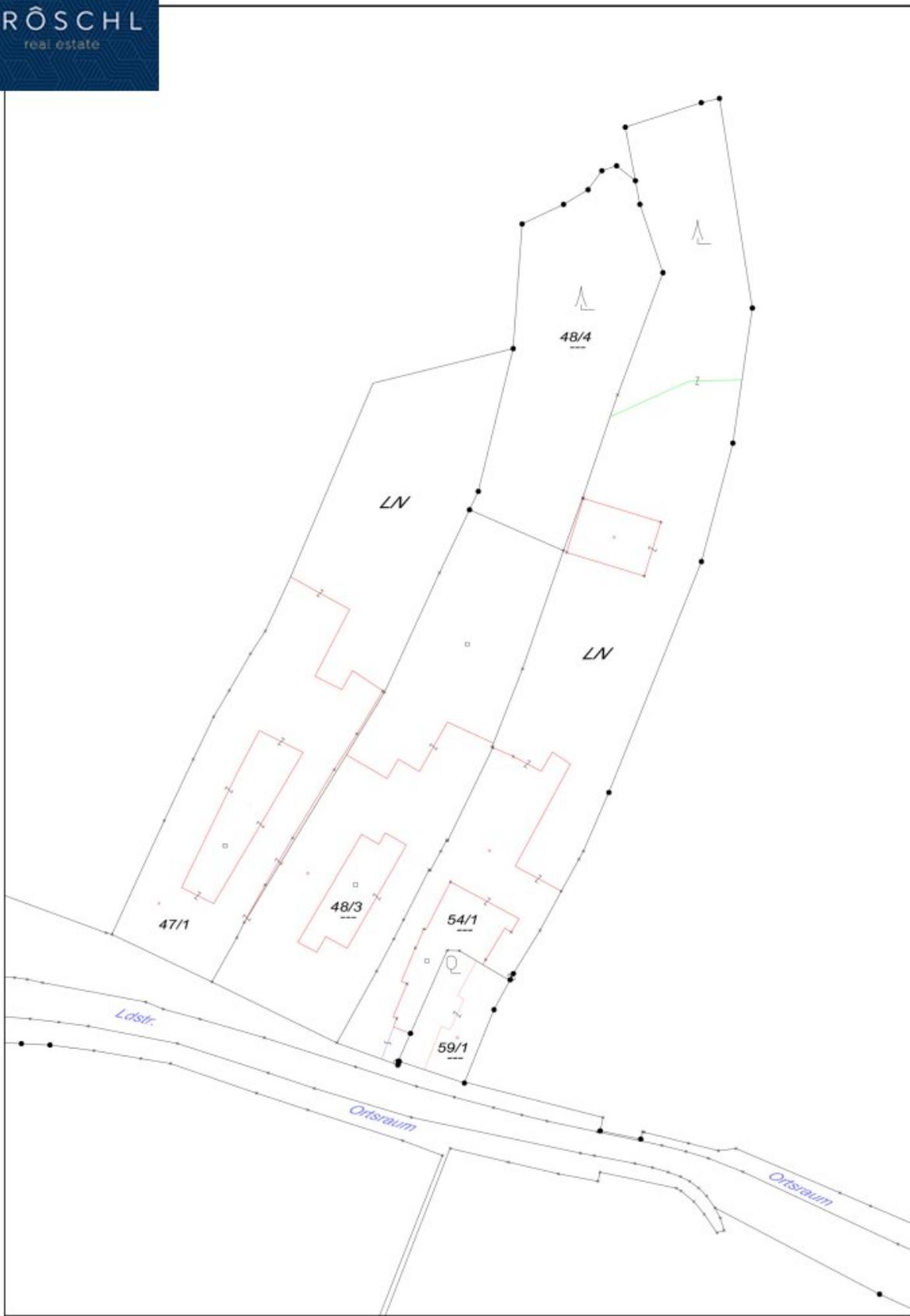


2.4 PKW-STELLPLÄTZE

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.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 13.....	Vermietet
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.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 28.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 29.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 30.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 31.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 32.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 33.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 34.....	Vermietet
Stellplatz Nr. 35.....	Vermietet
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.







Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 04.12.2024

Objektbeschreibung

IHRE INVESTITION AUF EINEN BLICK

Erstklassige Wohnanlage im Herzen des Waldviertels

Sichern Sie sich diese außergewöhnliche Investmentgelegenheit in der charmanten Marktgemeinde Vitis. Diese moderne Wohnhausanlage vereint optimale Renditeaussichten mit nachhaltiger Wertentwicklung in einer der begehrtesten Lagen des nördlichen Waldviertels.

WARUM DIESE INVESTITION ÜBERZEUGT

? Vollvermietet & sofort ertragsreich

- 18 hochwertige Wohnungen (30-102 m²) bereits zu 90% vermietet
- 1 Büroeinheit als Polizeiinspektion langfristig gesichert
- Stabile Mieteinnahmen ab dem ersten Tag

? Erstklassige Lage mit Zukunftspotenzial

- Zentrale Lage direkt am Hauptplatz von Vitis
- Perfekte Infrastruktur: Billa (4 Min.), Schulen (3 Min.), Ärzte (8 Min.)
- Optimale Verkehrsanbindung: Wien in 1,5h, Franz-Josefs-Bahn vor Ort

? Moderne Bauqualität trifft Nachhaltigkeit

- Neubau 2025 in energieeffizienter Massivbauweise
- Pellet-Zentralheizung mit Fußbodenheizung

- Energieausweis: HWB B 37,4 kWh/m²a, fGEE A+ 0,67

? **Durchdachtes Wohnkonzept für maximale Vermietbarkeit**

- Jede Wohnung mit Außenfläche (Garten/Terrasse/Balkon/Loggia)
- Barrierefreier Zugang durch Aufzug
- 25 PKW-Stellplätze, Fahrrad- und Kinderwagenräume

IHRE RENDITE-PERSPEKTIVE

- **Kaufpreis:** € 4.931.953
- **Durchschnittsmiete:** €11,54/m² Nutzfläche
- **Jährlicher Nettoertrag:** € 316.058
- **Rendite:** 3,91% p.a.
- **Vermietungsgrad:** 90% bei Übergabe

VITIS - DER RICHTIGE STANDORT FÜR IHR INVESTMENT

Die aufstrebende Marktgemeinde Vitis bietet die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung. Mit seiner kompletten Infrastruktur, der Nähe zu Wien und der wachsenden Beliebtheit des Waldviertels als Wohn- und Erholungsregion, steht Ihre Investition auf einem soliden Fundament.

Das Waldviertel - eine unterschätzte Region mit Zukunftspotenzial: Das nördliche Waldviertel ist derzeit noch unterbewertet, bietet aber hervorragende Zukunftsaussichten. Die

Region profitiert von milderen Temperaturen und dem angenehmen kontinentalen Klima, was sie zu einem zunehmend attraktiven Wohnstandort macht. Während andere Regionen mit klimatischen Herausforderungen kämpfen, bleibt das Waldviertel ein stabiler und lebenswerter Raum.

Direktverbindungen nach Wien, vollständige Nahversorgung und eine lebendige Gemeinde mit Zukunft – das macht Vitis zum idealen Investitionsstandort für vorausschauende Anleger.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Geschäftslokal 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.**

Besuchen Sie 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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