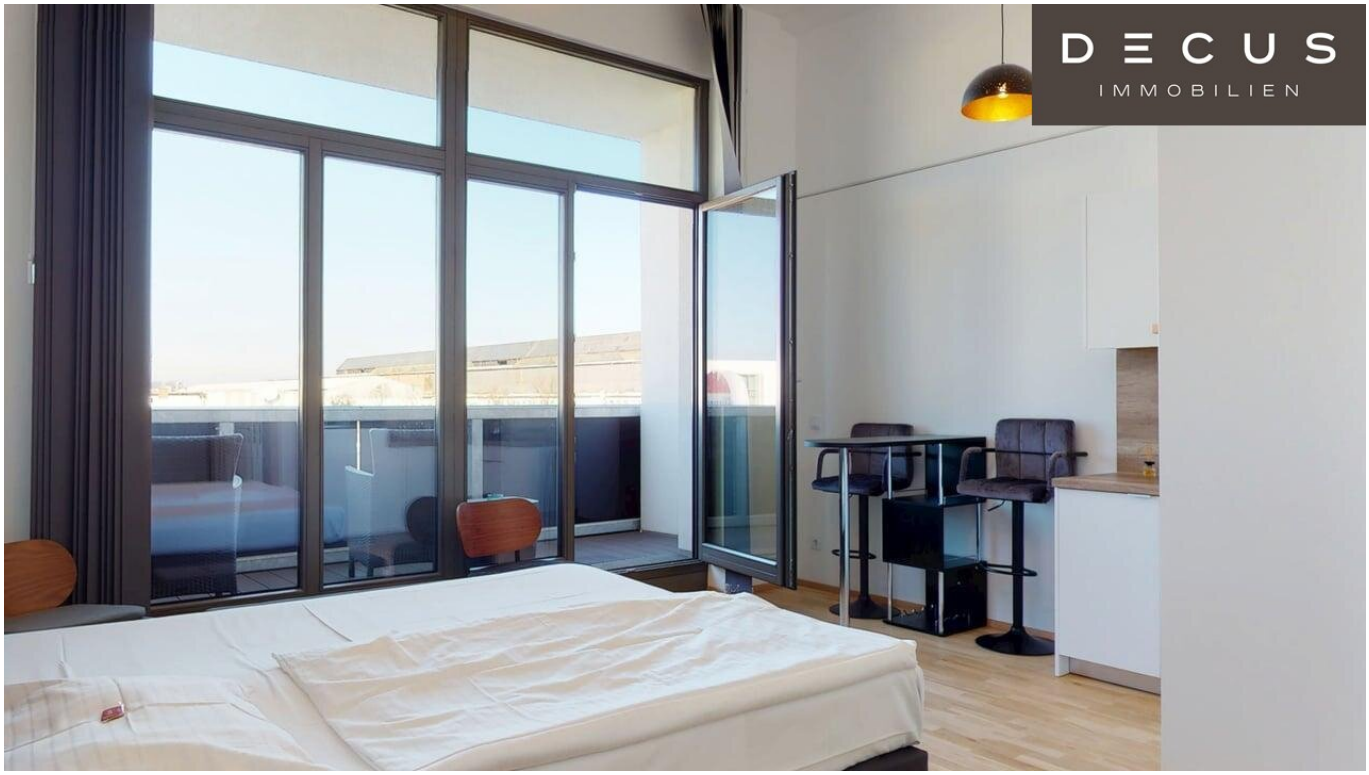
ANLEGERWOHNUNG - GARCONNIERE MIT LOGGIA - WIENER NEUSTADT



Objektnummer: 1151345

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

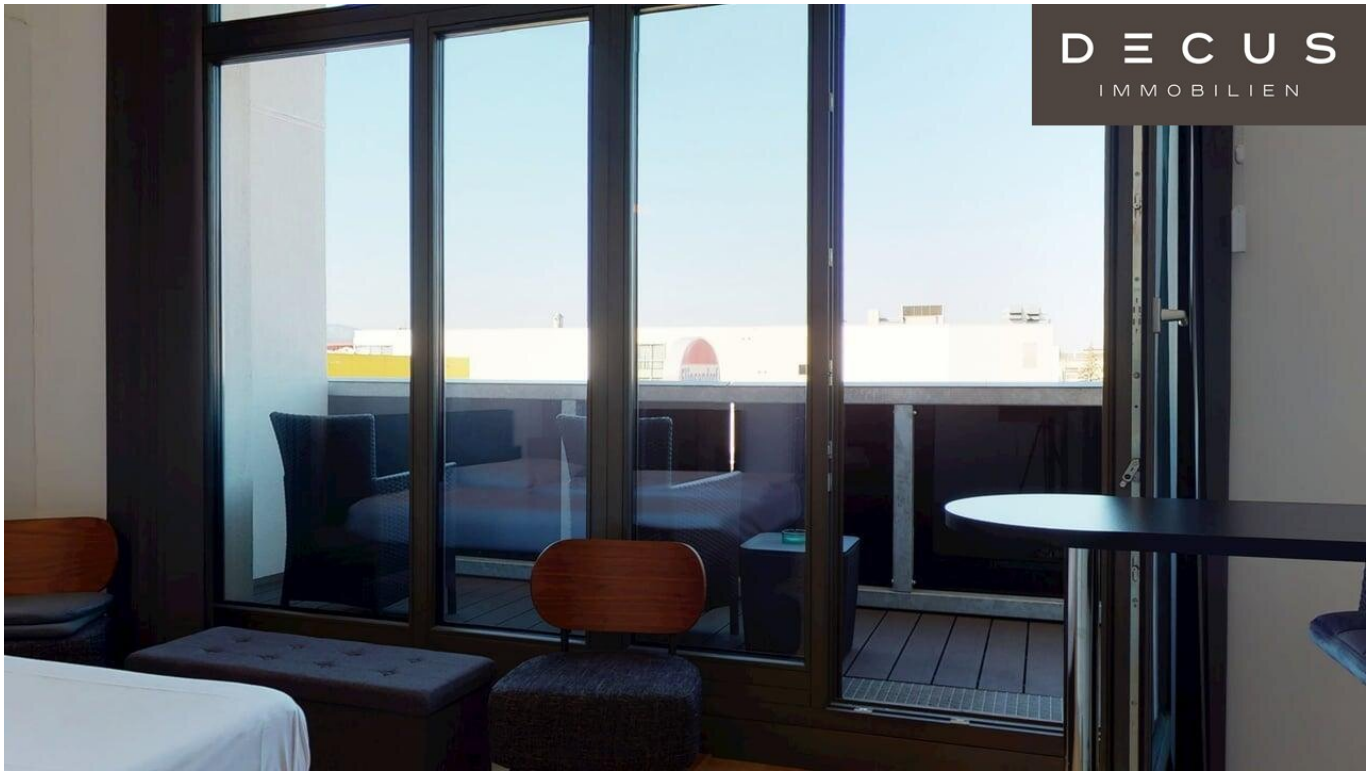
Adresse	Pottendorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,45 m²
Nutzfläche:	39,27 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,10 m²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	145.299,00 €
Sonstige Kosten:	38,59 €
Provisionsangabe:	

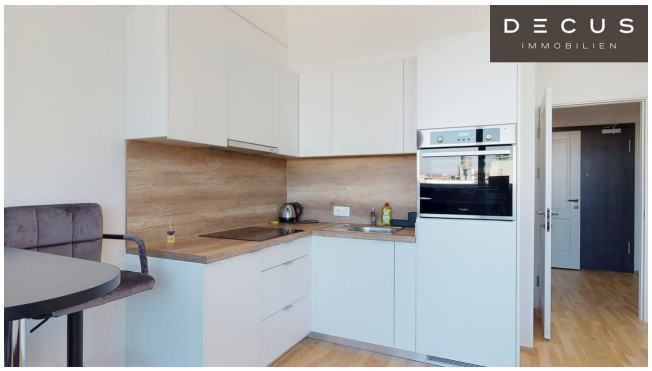
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

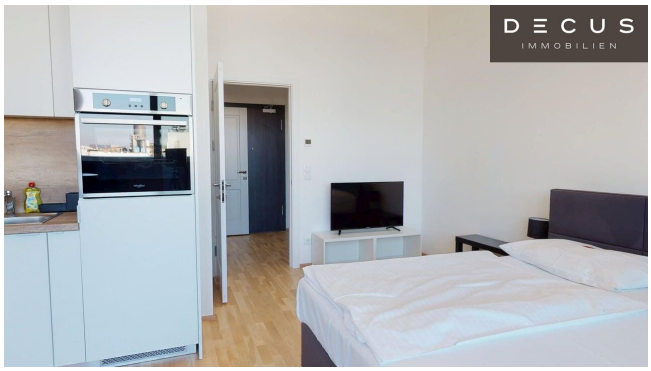
Ihr Ansprechpartner

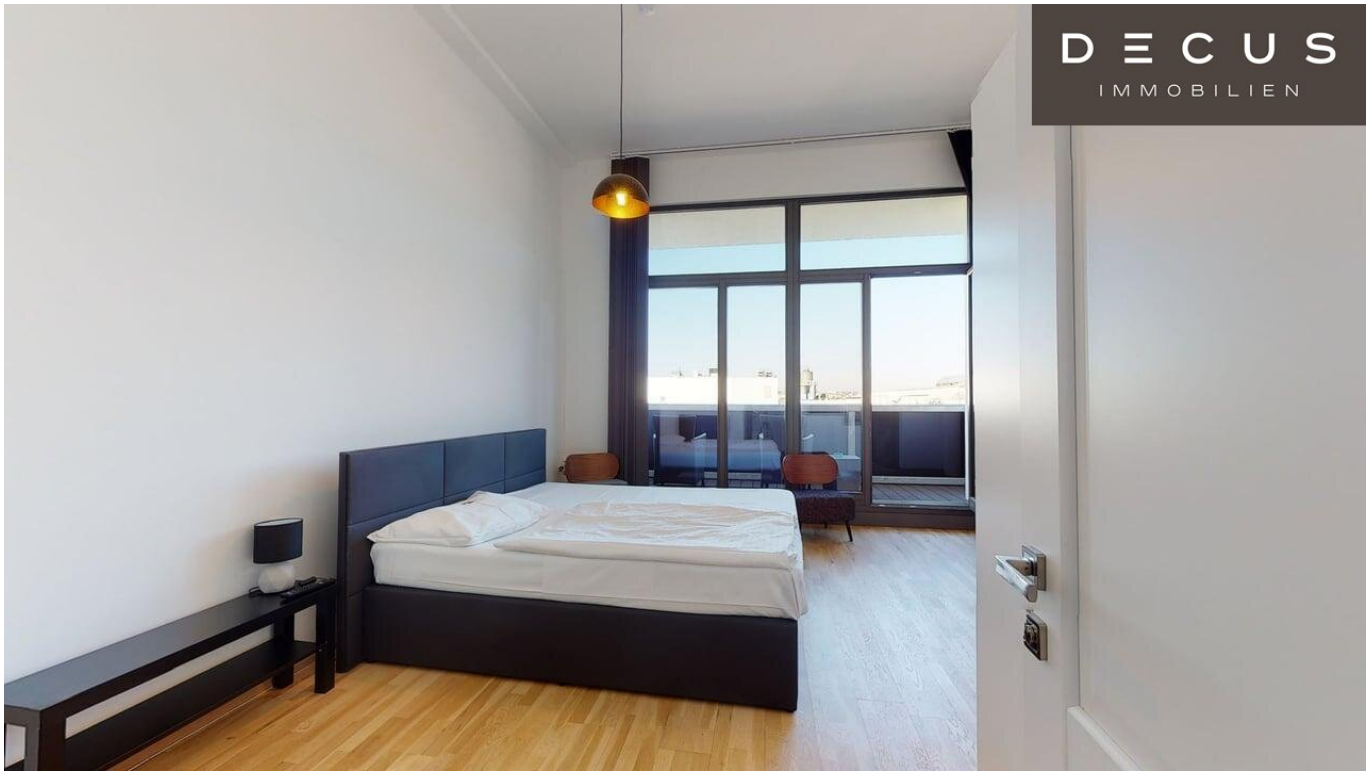
Elemér Szüts

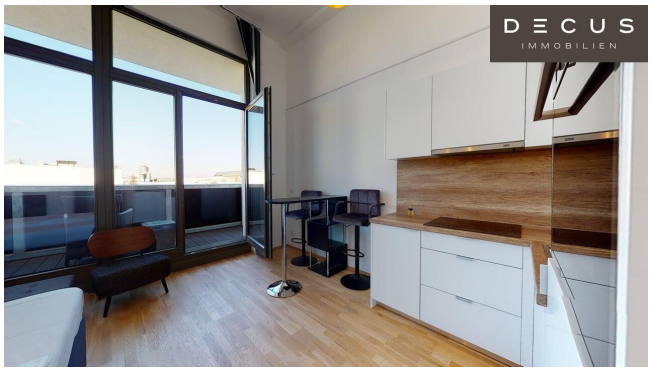
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

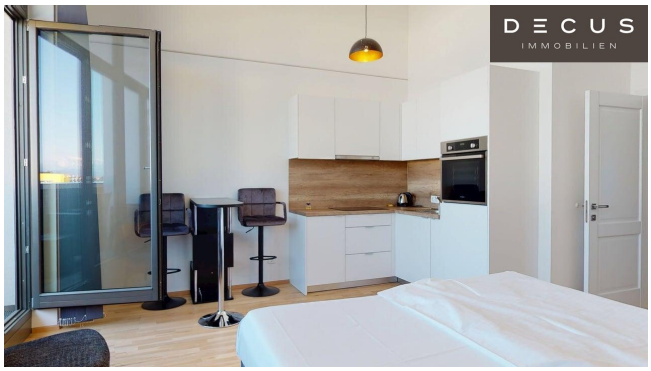

DECUS
IMMOBILIEN

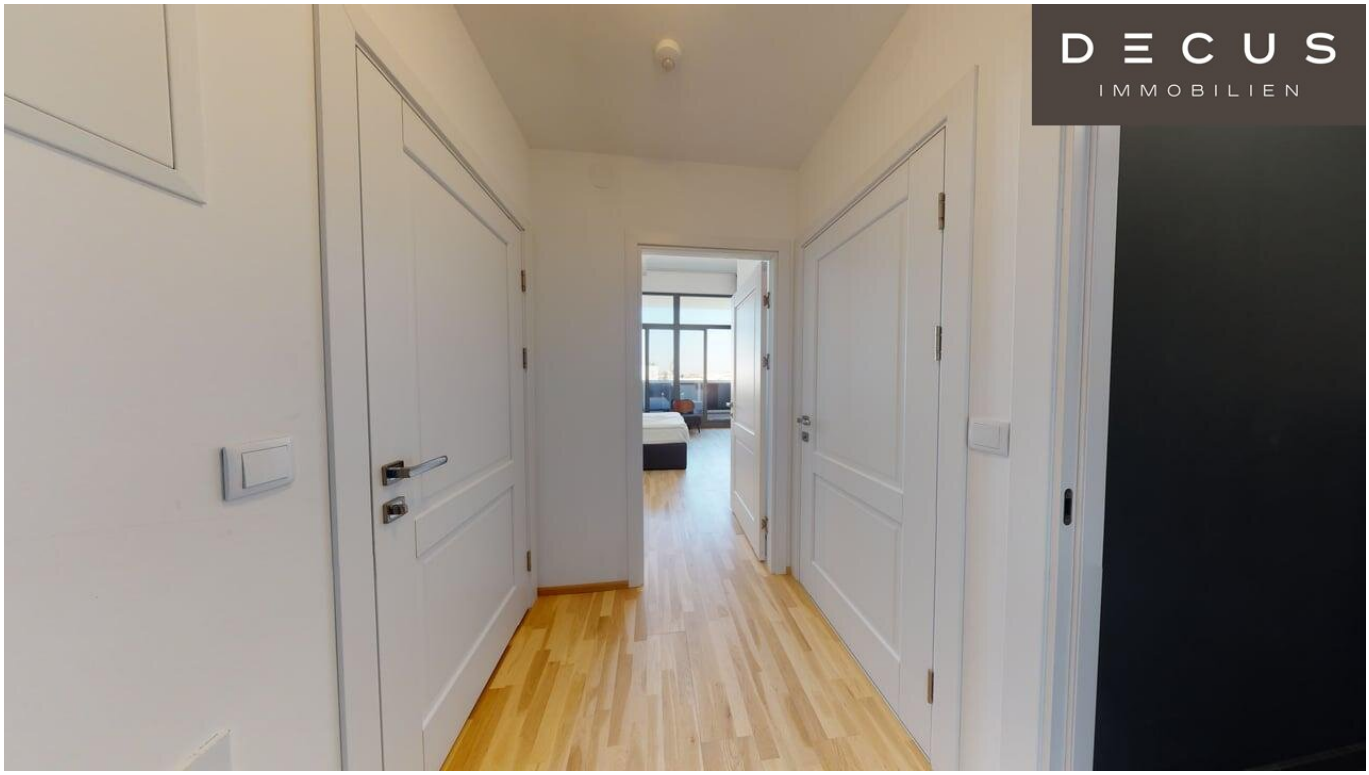

DECUS
IMMOBILIEN

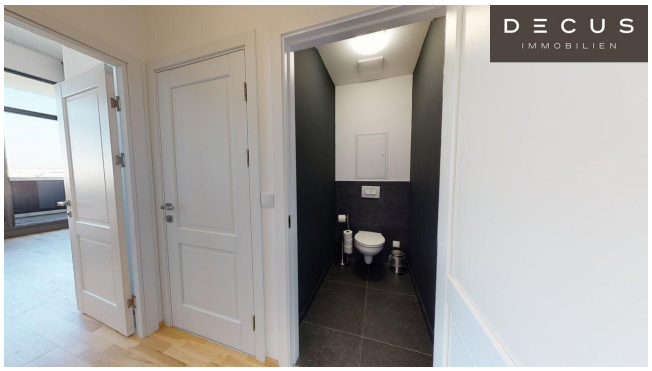

DECUS
IMMOBILIEN

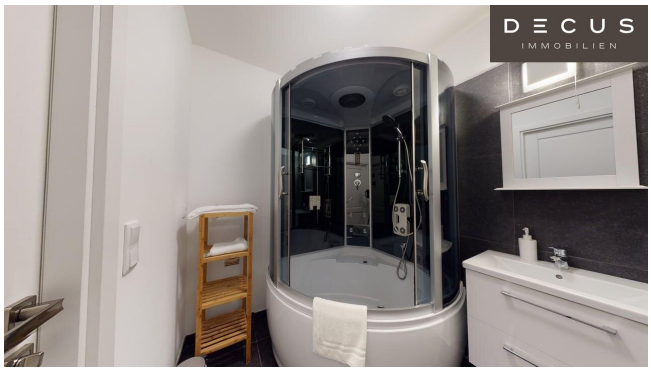

DECUS
IMMOBILIEN

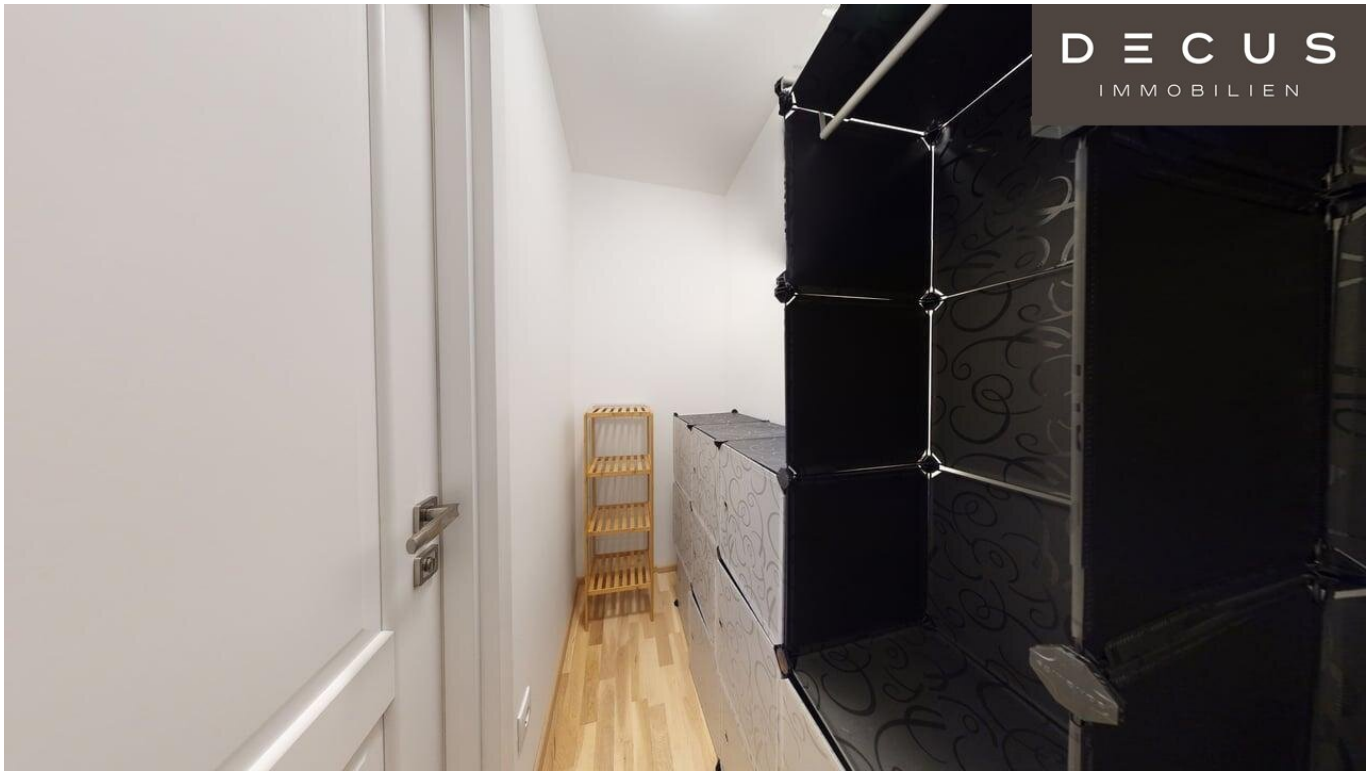

DECUS
IMMOBILIEN

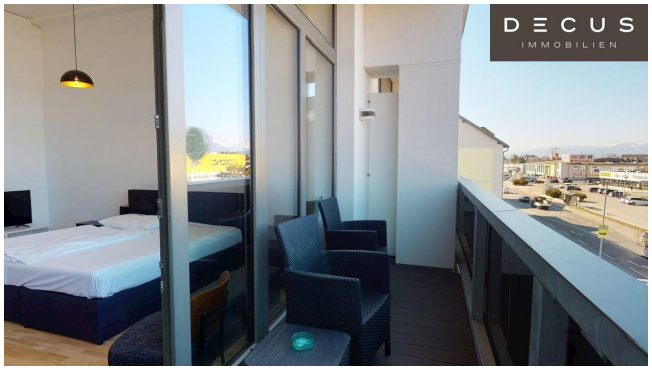

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

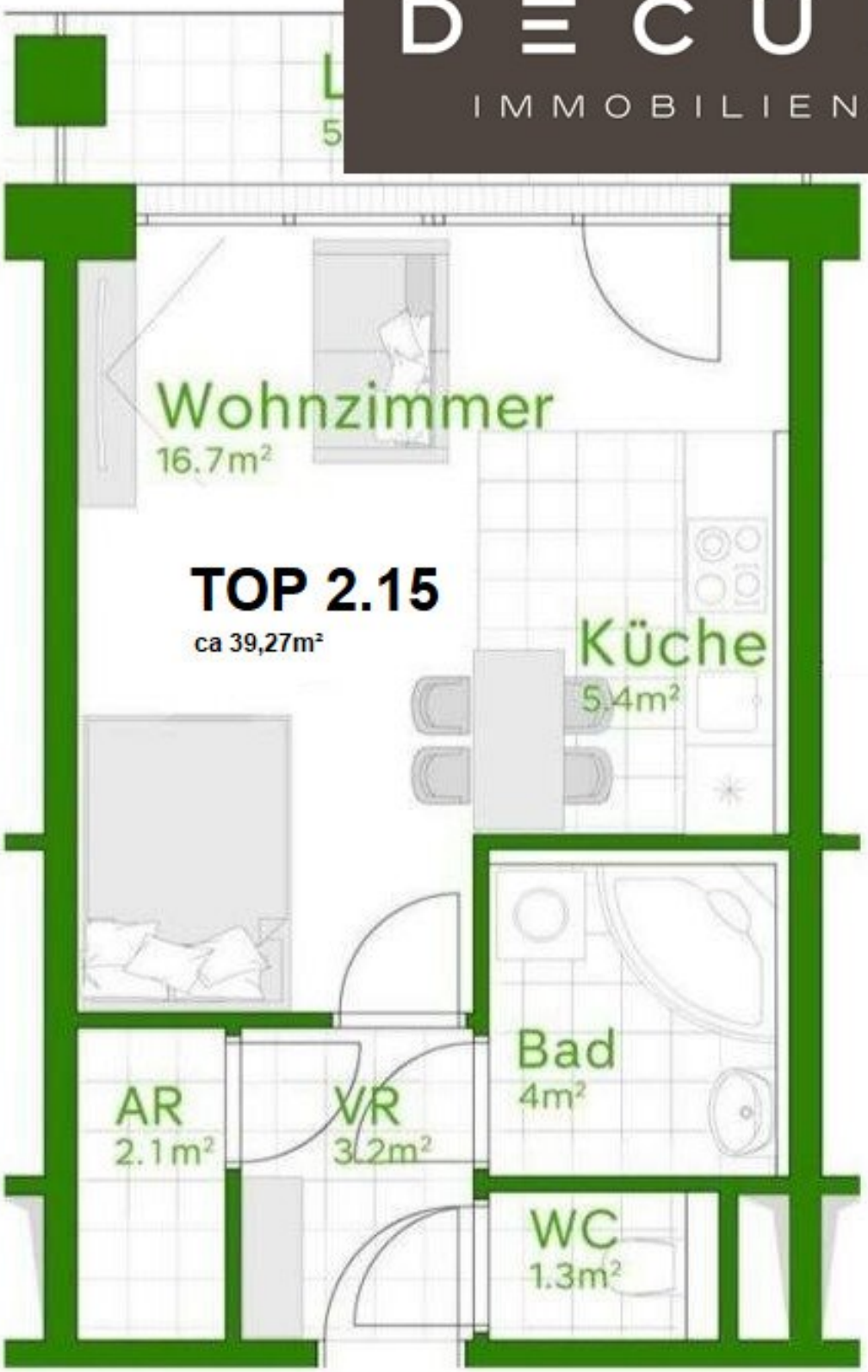

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

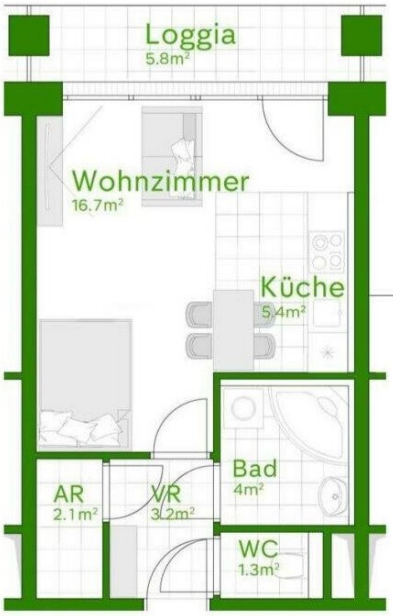

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



33 m² WOHNFLÄCHE
16.7 m² WOHNZIMMER
5.4 m² KÜCHE
5.8 m² LOGGIA
3.2 m² VORZIMMER
4 m² BAD
1.3 m² WC
2.1 m² ABSTELLRAUM

*Abstellraum 2 im Gang

0 5 10m

Sämtliche Angaben insbesondere zur Größe und Raumaufteilung sind unverbindlich, im Rahmen der tatsächlichen Projektrealisierung kann es dementsprechend zu Abweichungen kommen. Die auf den Plänen abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich Symbole und somit nicht Teil der zu erwerbenden Wohnungen.

Objektbeschreibung

Informationen zu den vermieteten Anlegerwohnungen

In einem modernen und äußerst ansprechenden Neubauprojekt werden **befristet vermietete Wohneinheiten** zum Verkauf angeboten.

Eine **Besichtigung der derzeit vermieteten Wohnungen ist nicht möglich,**

einige **kurzfristifg freistehende** Wohnungen sind **quasi als Musterwohnung** begehbar.

Es steht eine jeweilige **Objektdokumentation** zur Verfügung.

Sobald eine Wohnung leer steht, kann diese natürlich besichtigt und auch zur Eigennutzung erworben werden.

Derzeit sind jedoch nur **sehr wenige leerstehende Einheiten** verfügbar.

Die **angegebenen Kaufpreise** verstehen sich als **Anlegerpreise (Nettopreise).**

Bei einer dauerhaften Vermietung wird die Umsatzsteuer vom Finanzamt gegengerechnet.

Eigennutzer hingegen müssen **zusätzlich** zum Nettokaufpreis **12 % USt.** entrichten. **(wegen dem Grundanteil nicht 20%)**

Informationen zum Objekt

Dieses eindrucksvolle Wohngebäude umfasst insgesamt vier Etagen: Im Erdgeschoss befinden sich attraktive Gewerbeflächen,

darüber – **vom 1. bis zum 3. Obergeschoss – moderne Wohnungen.**

Ergänzt wird das Gebäude durch ein **Kellergeschoss mit Tiefgarage und Nebenräumen.**

Das Objekt wurde mit großem Aufwand **im Jahr 2017 komplett erneuert und neu gestaltet.**

Die Anlegerwohnungen überzeugen durch **sorgfältig geplante Grundrisse** und bieten umfassenden Wohnkomfort.

Jede Einheit verfügt über eine **moderne, offene Einbauküche,** sowie ein **großzügiges Bad**, zumeist mit **Wellness-Duschwanne.**

Ein **Abstellraum** gehört bei den meisten Wohnungen ebenfalls zur Ausstattung. (siehe

Detailbeschreibung, Pläne und Dokumentation)

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen sorgen **hochwertige Parkettböden** und **Holz-Alu-Fenster** für ein angenehmes Wohnambiente.

Je nach Wohnungstyp stehen **Loggien, Terrassen oder Atriumhöfe** zur Verfügung – alternativ gibt es **auch Wohnungen ohne Freifläche.**

Zusätzlich ist jeder Einheit ein **Kellerabteil im selben Stockwerk** zugeordnet.

Im Kellergeschoss befindet sich **eine großzügige Tiefgarage**, in der Stellplätze sowohl **zum Ankauf** als auch **zur Anmietung** angeboten werden.

Darüber hinaus stehen – je nach Verfügbarkeit – Elektrofahrzeuge im Carsharing-Modell zur kurzfristigen oder monatlichen Anmietung bereit.

Ihre Gäste empfangen Sie komfortabel über die **moderne Freisprechanlage.**

Vermieterservice für Investoren

(gegen eine monatliche Gebühr je nach Wohnungsgröße)

Im Rahmen der Managementvereinbarung (quasi Subverwaltung)

werden folgende Leistungen angeboten:

- Vermietung (Anzeigen, Besichtigungen, Bonitätsprüfung, Angebotserstellung, Abschluss des Mietvertrages, etc.).
- Übergabe der Wohnung inkl. Übergabeprotokoll und Fotomaterial
- Weiterleitung der Mieten abz. Betriebskosten an Eigentümer
- Jährliche Nachverrechnung der Betriebskosten und Energiekosten mit dem Mieter (oft ist Erklärungsbedarf vorhanden)
- Inkasso bei nicht Zahlungen der Mieten. (Klagen sind nicht Inkludiert)

- Jährliche Besichtigung der Wohnung inkl. Service für Fenster, Türe – Einstellungen etc.
- Rücknahme der Wohnung mit Fotodokumentation
- Rückzahlung der Kaution inkl. ggf. Abzüge.
- Reinigung nach Vermietung inkl. Parkettreinigung (Pauschale dzt. €150)
- Sanierung zum Erstbezugsstandard (Ausmahlen etc. Pauschale dzt.€ 600€ inkl. Material)

Ausstattung

Es gibt einen **Personenaufzug,** mit welchem Sie bequem direkt von der Garage oder dem Erdgeschoss zu Ihrer Wohnung gelangen.

Im **Kellergeschoss** stehen Ihnen ein **Saunabereich** zur Entspannung, sowie ein **Fitnessraum** zur sportlichen Betätigung zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das **Fernwärmenetz der EVN** und kann in den einzelnen Wohneinheiten

individuell über die **Fußbodenheizung** geregelt werden. Das Warmwasser wird ebenfalls über Fernwärme aufbereitet.

Die **Fenster** bestehen aus einer **Kunststoff-Aluminium-Kombination** mit **Dreifach-Isolierverglasung.**

Zur Südseite sind sie durch **vorgehängte Dächer,** an der Ost- und Westfassade durch **Jalousien** optimal vor Sonneneinstrahlung geschützt.

Im Innenhof befinden sich **ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze** sowie ein **Kinderspielplatz.**

Lage

Die Wohnungen liegen in **guter Verkehrslage in Wiener Neustadt,** direkt an der

Pottendorfer Straße (B60).

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**

– darunter **Hofer,** die **Merkur City** und **EuroSpar** – sowie ein **Fitnessstudio**, ein **Kino**

und mehrere **Schulen** und **Kindergärten**, die bequem in **wenigen Gehminuten** erreichbar sind.

GARCONNIERE MIT LOGGIA Top 2.15

Die kompakte, gut eingerteilte Kleinwohnung

ist im 2. Liftstock situiert.

Raumeinteilung

- Vorraum

- Bad mit Wellness-Duschwanne

  (eine schmale, von oben befüllbare Waschmaschine ist unerlässlich)

- WC separat

- Abstellraum

- Wohnschlafraum mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche

- Loggia

- Einstellraum (statt Kellerabteil) im 2. OG

Anlegerpreis:

Kaufpreis netto: **€ 145.299**

Anleger **zahlen den Nettopreis,** die USt wird lediglich gegengebucht!!

Reparaturfonds: 1,13 / m² Nutzfläche

Provision: 3% d. KP + USt

befristet vermietet

Nettomiete dzt. € 425,1 BK netto € 102,79

Energiekosten: € 40 (geschätzt)

Heizkosten: € 66,9 (geschätzt)

Garagenplatz.anmietbar: € 66 + 20% USt

Garagenplatze sind auch verkäuflich (15.000 + USt)

allerdings ist dies für Anleger nicht immer rentabel.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei

Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.250m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap