

## **Bauträgerprojekt mit 10 (optional 15) Tops in sehr guter Lage**



**Objektnummer: 2029/47**

**Eine Immobilie von Meni GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annagasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Projektiert
Wohnfläche:	1.080,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	900.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	833,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

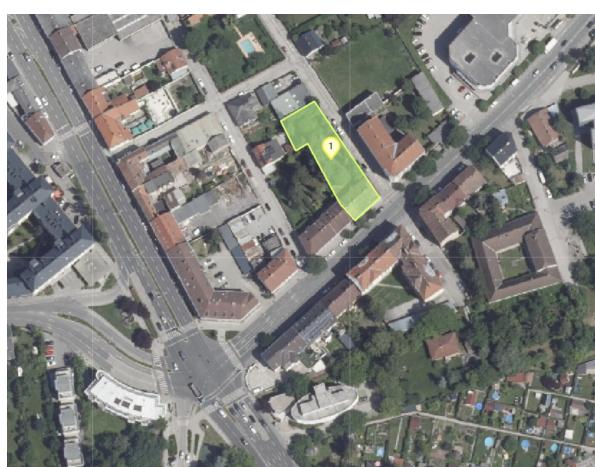
## Ihr Ansprechpartner

### Mag.(FH) Christoph Menhofer

Meni GmbH  
Triesterstraße 56  
2620 Neunkirchen

T +43 676 3646337  
H +43 676 3646337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Liegenschaft inklusive eines **voll eingereichten Neubauprojekts**, dessen rechtskräftige Baubewilligung für **Februar 2026** avisiert ist. Dieses Paket ermöglicht einen sofortigen Baustart ohne die üblichen langwierigen Behördenwege.

## Die Eckdaten auf einen Blick:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 1.080 m<sup>2</sup> (Gesamt)
- **Einheiten:** 10 großzügige Wohneinheiten (Status: Eingereicht)
- **Optimierungspotenzial:** Dank durchdachter Planung ist eine Erweiterung auf **15 Einheiten** mittels einfacher Bauanzeige (ohne neues Bewilligungsverfahren) möglich.
- **Gewerbeanteil:** 1 Geschäftslokal im EG – **Exit-Strategie bereits gesichert**, da ein Käufer für diese Fläche vorhanden ist.
- **Stellplätze:** 19 KFZ-Stellplätze direkt auf Eigengrund (sehr guter Schlüssel für diese Stadtlage).
- **Geschoßanzahl:** EG + 2 Obergeschoße (harmonische Integration in das Stadtbild).

## Strategische Vorteile für Investoren:

2. **Minimiertes Entwicklungsrisiko:** Durch die bevorstehende Baubewilligung entfällt das Planungs- und Widmungsrisiko. Sie übernehmen ein "schlüsselfertiges" Genehmigungspaket.
4. **Skalierbarkeit:** Die Option, die Einheitenanzahl auf 15 zu erhöhen, erlaubt eine präzise Anpassung an die aktuelle Marktnachfrage (z.B. Fokus auf kleinteilige Anlegerwohnungen vs. größere Eigennutzer-Einheiten).
6. **Gesicherte Liquidität:** Der bereits vorhandene Käufer für das Geschäftslokal im Erdgeschoß reduziert das Vermarktungsrisiko erheblich und sichert einen schnellen Rückfluss des ersten Kapitalanteils.
8. **Optionale Bauausführung:** Auf Wunsch kann die Realisierung durch den Verkäufer (erfahrener Baumeister und Bauträger) erfolgen. Dies bietet die Möglichkeit einer **belags- oder schlüsselfertigen Übergabe** zu fixierten Konditionen – ideal für Investoren ohne eigenen Baustab.

## **Kaufpreis-Struktur:**

Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als **Paketpreis** und beinhaltet:

- Die Liegenschaft (Grundstück in Bestlage)
- Das fertig eingereichte und bewilligte Projekt (Geistiges Eigentum/Pläne)

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 <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.750m  
Universität <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap