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 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	900.000,00 €
Kaufpreis / m²:	833,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Christoph Menhofer

FIDUNA Immo GmbH
Triesterstraße 56
2620 Neunkirchen

H +43 676 3646337

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


1


1

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 m² (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.

Als Planverfasser stand hier das renommierte Wiener Neustädter Büro Bmst. Ing. Josef Panis zur Verfügung.

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
Krankenhaus <250m
Klinik <2.250m

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