Bewilligtes Bauträgerprojekt mit 10 Wohnungen in guter Lage



Objektnummer: 2029/48

Eine Immobilie von Meni GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Illnergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Projektiert
Wohnfläche:	682,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	749.900,00 €
Kaufpreis / m²:	1.098,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



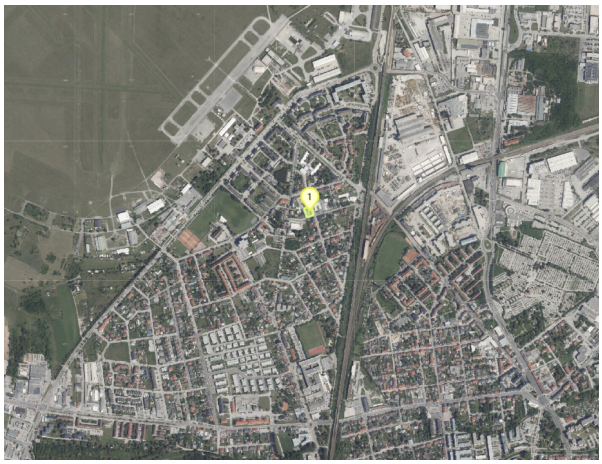
Mag.(FH) Christoph Menhofer

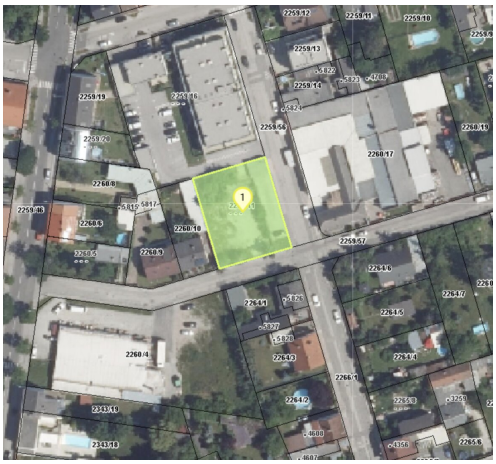
FIDUNA Immo GmbH
Triesterstraße 56
2620 Neunkirchen

H +43 676 3646337

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein baureifes Projekt in erstklassiger Wohnlage. Mit einer rechtskräftig vorliegenden Baubewilligung für **10 Wohneinheiten** bietet dieses Objekt maximale Planungssicherheit und einen sofortigen Realisierungsstart.

Strategische Mikrolage: Urbanes Wohnen mit Wertgarantie

Die Illnergasse besticht durch ihre exzellente Lagequalität im nordöstlichen Zentrumsbereich:

- **Hohe Nachfrage:** Erstklassige Adresse für Eigennutzer und anspruchsvolle Mieter.
- **Perfekte Infrastruktur:** Fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt, Bildungseinrichtungen und dem Hauptbahnhof (Ideal für Wien-Pendler).
- **Ruhiges Umfeld:** Gewachsene Strukturen in einer verkehrsberuhigten Zone sichern die langfristige Wertbeständigkeit.

Projektdaten & Kennzahlen: Kompakt, Effizient, Baubereit

Das Projekt ist auf eine hochwertige Wohnnutzung mit Fokus auf Lebensqualität optimiert:

- **Status: Baubewilligung rechtskräftig vorhanden** (sofortiger Baustart).
- **Wohnnutzfläche (WNF):** ca. **682 m²**.
- **Einheiten:** 10 perfekt geschnittene Wohneinheiten.
- **Ebenen:** 3 Geschosse (**Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß**).
- **Outdoor-Fokus:** Insgesamt ca. **245 m² Freiflächen** – jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich (Eigengarten, Balkon oder Terrasse).
- **Stellplätze: 14 PKW-Abstellplätze** auf Eigengrund (hervorragender Stellplatzschlüssel von 1,4 Plätzen pro Einheit).

Ihre Vorteile als Bauträger / Investor:

2. **Null Genehmigungsrisiko:** Da die Bewilligung bereits vorliegt, entfällt die unsichere Vorlaufphase. Sie starten direkt mit der Ausschreibung oder dem Bau.

4. **Hervorragendes Verhältnis WNF zu Freifläche:** Die großzügigen Außenbereiche (ca. 36 % der WNF) sind ein entscheidender Beschleuniger für den Abverkauf oder die Vermietung.

6. **Überschaubares Projektvolumen:** Ideal als wertstabiles Portfolio-Objekt oder für Bauträger, die eine schnelle Umschlagdauer suchen.

8. **Optionale Bauausführung:** Der Verkäufer ist ein etablierter Baumeister und bietet auf Wunsch die **belags- oder schlüsselfertige Umsetzung zum Fixpreis** an. Dies sichert Ihre Kalkulation gegen Baukostensteigerungen ab.

Als Planverfasser stand hier das renommierte Wiener Neustädter Büro Hochbauplanung GmbH von Bmst. Ing. Jürgen Witt zur Verfügung.

Kaufgegenstand:

Der Erwerb umfasst die Liegenschaft sowie das vollständige, rechtskräftig bewilligte Neubauprojekt inkl. Nutzwertgutachten und Verkaufspläne.

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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.250m
Höhere Schule <1.750m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap