

## **Attraktives Renditeobjekt in Klosterneuburg – Ihr Investment in die Zukunft!**



**Objektnummer: 56017**

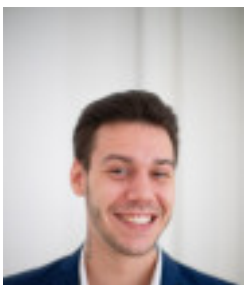
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Nutzfläche:</b>	1.408,72 m²
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	7.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

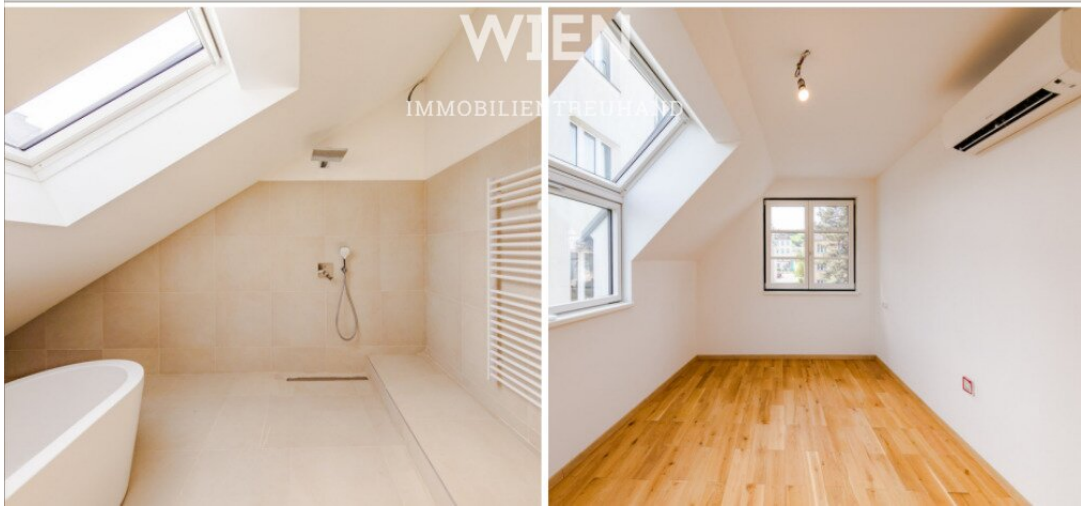


### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

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



# BESTAND NACHBAR



2.00 (2)

1.1

Schnitt A-A



1.21 (Bestand)

1:100

## BESTAND

### FB-01 Geschlossene Altkass OG

- 1.0 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm Treibschallkernplatte TSP-T 30/30
- 2.0 cm Toppolster
- 5.0-40.0 cm Ausgeschüttete, gebundene (Polypropylen) Schüttung
- 1.0 cm Schutzlage Abdichtung 2-lagig mit Nuten
- 10.0 cm DTS, Verbundbeton auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbeton (Bestand)

### FB-02 Geschlossene Altkass OG

- 1.0 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm Treibschallkernplatte TSP-T 30/30
- 2.0 cm Toppolster
- 5.0-40.0 cm Ausgeschüttete, gebundene (Polypropylen) Schüttung
- 1.0 cm Schutzlage Abdichtung 2-lagig mit Nuten
- 10.0 cm DTS, Verbundbeton auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbeton (Bestand)

### FB-03 Geschlossene Altkass OG

- 1.0 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm Treibschallkernplatte TSP-T 30/30
- 2.0 cm Toppolster
- 5.0-40.0 cm Ausgeschüttete, gebundene (Polypropylen) Schüttung
- 1.0 cm Schutzlage Abdichtung 2-lagig mit Nuten
- 10.0 cm DTS, Verbundbeton auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbeton (Bestand)

### DA-01 Bauteil

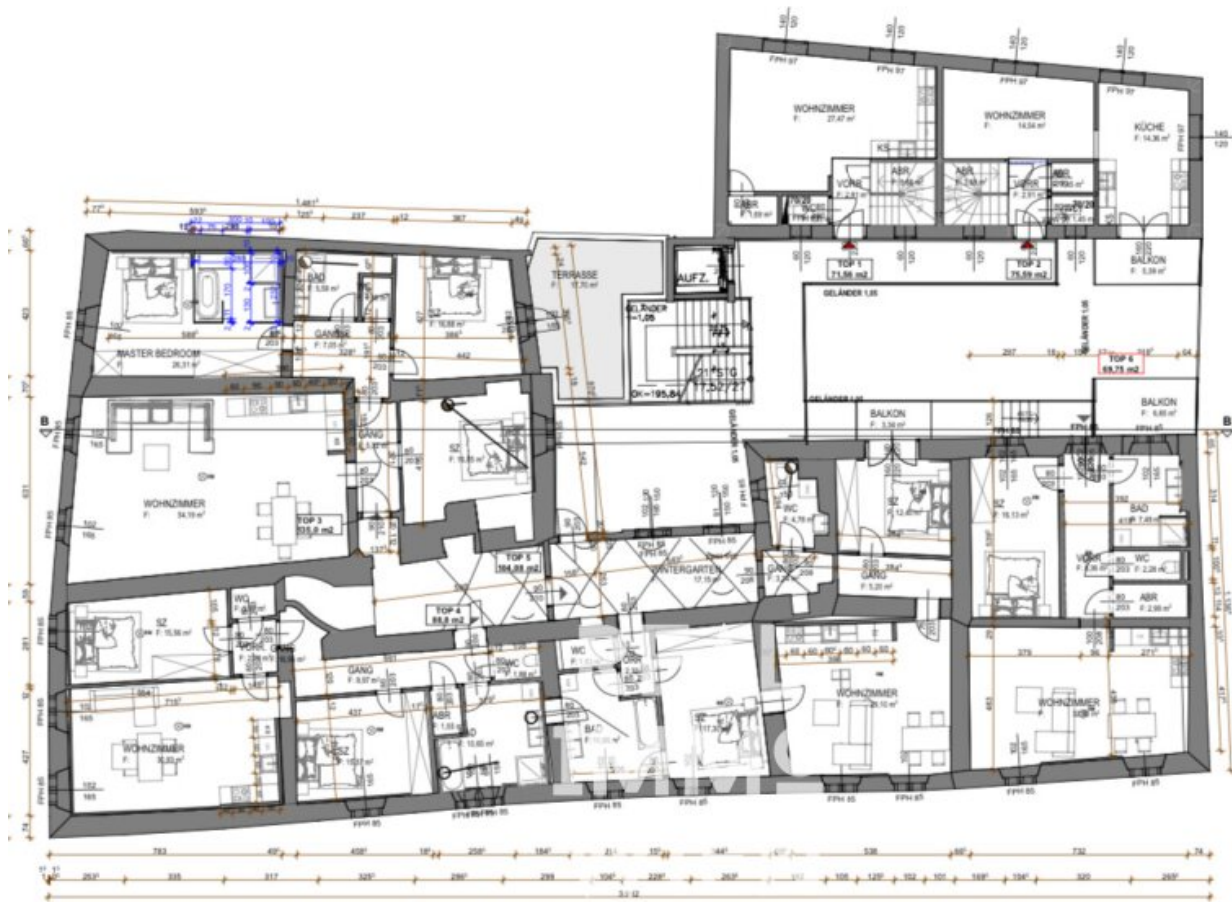
- 1.0 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm Treibschallkernplatte TSP-T 30/30
- 2.0 cm Toppolster
- 5.0-40.0 cm Ausgeschüttete, gebundene (Polypropylen) Schüttung
- 1.0 cm Schutzlage Abdichtung 2-lagig mit Nuten
- 10.0 cm DTS, Verbundbeton auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbeton (Bestand)

### DA-02 Bauteil

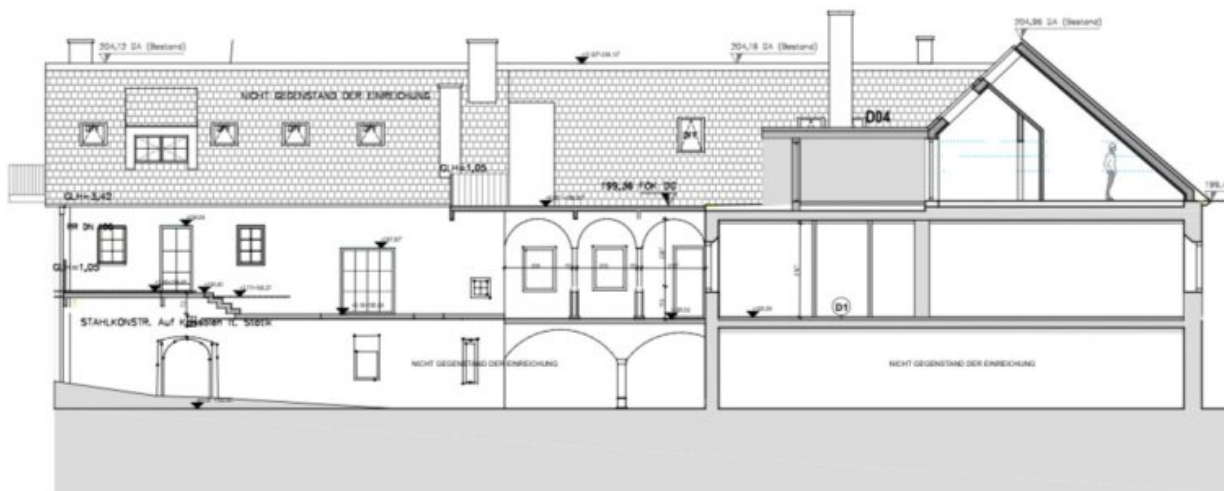
- 1.0 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm Treibschallkernplatte TSP-T 30/30
- 2.0 cm Toppolster
- 5.0-40.0 cm Ausgeschüttete, gebundene (Polypropylen) Schüttung
- 1.0 cm Schutzlage Abdichtung 2-lagig mit Nuten
- 10.0 cm DTS, Verbundbeton auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbeton (Bestand)

### DA-03 Bauteil

- 1.0 cm Estrichbelag
- 7.0 cm Holzbohlen
- 3.0 cm Treibschallkernplatte TSP-T 30/30
- 2.0 cm Toppolster
- 5.0-40.0 cm Ausgeschüttete, gebundene (Polypropylen) Schüttung
- 1.0 cm Schutzlage Abdichtung 2-lagig mit Nuten
- 10.0 cm DTS, Verbundbeton auf Trennlage
- 20 cm Doppelwandbeton (Bestand)



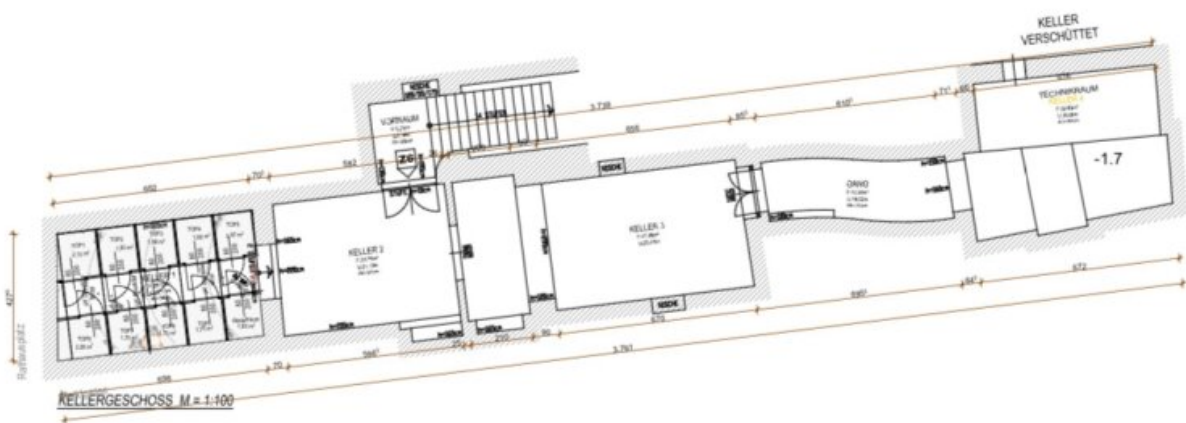
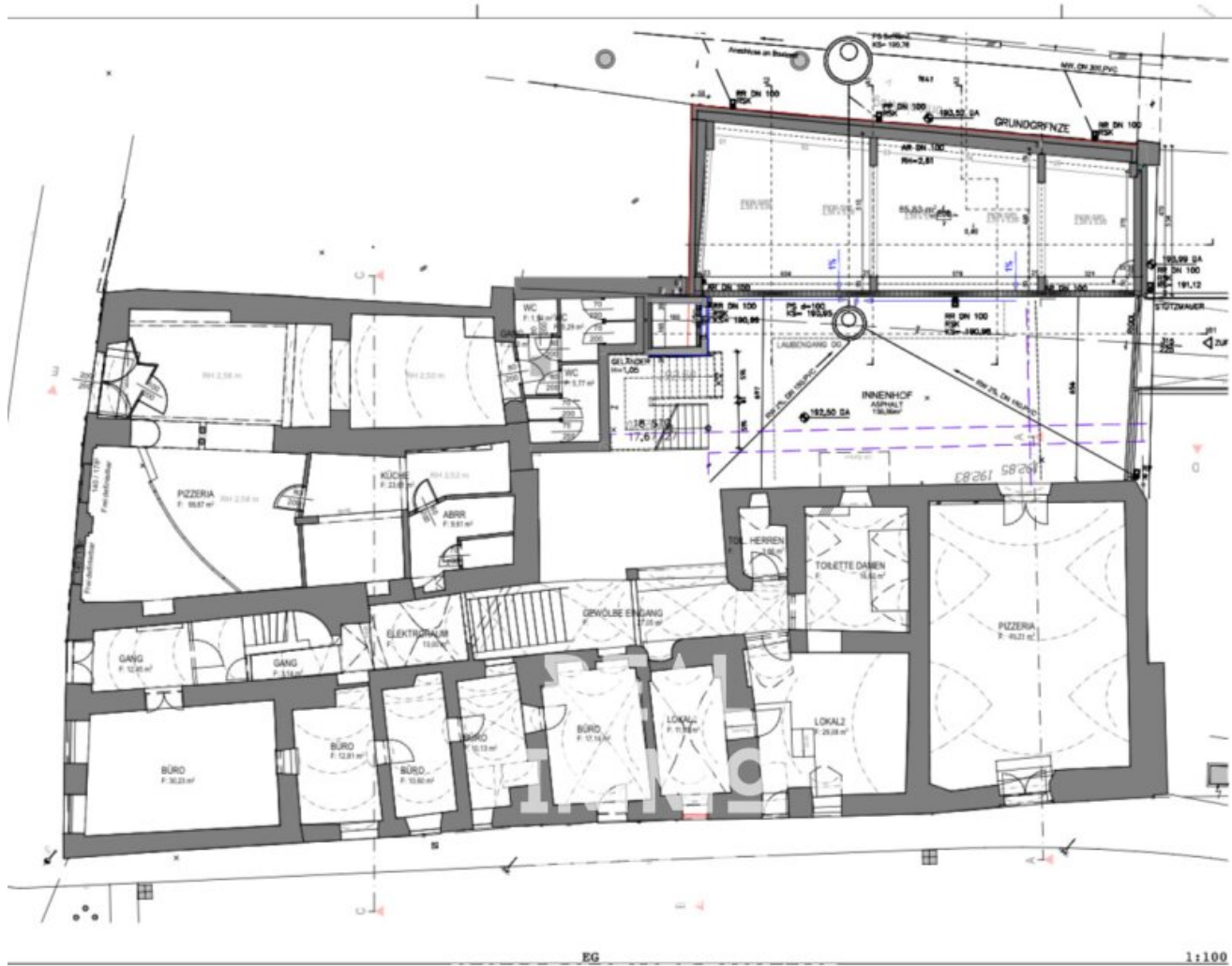
2. \_\_\_\_\_



A\_01\_AR14

SCHNITT B B





## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Zinshaus vereint Wohn- und Gewerbeflächen in zentraler Lage und bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Investoren und Eigennutzer.

- **Wohnungen:** Insgesamt 9 Wohneinheiten, die sich durch eine moderne Ausstattung und eine angenehme Raumaufteilung auszeichnen.
- **Gewerbeflächen:** 3 Gewerbeimmobilien im Erdgeschoss, ideal für Büros, Praxen oder Einzelhandel.
- **Garagenstellplätze:** 5 komfortable Stellplätze, die den Bewohnern und Gewerbemieter zusätzlichen Komfort bieten.
- **Ausstattung:** Alle Einheiten sind mit Klimaanlage ausgestattet und verfügen über eine zentrale Heizungsversorgung über Fernwärme – effizient, nachhaltig und kostensparend.

## Besonderheiten

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabiler Rendite. Die moderne Haustechnik sorgt für hohen Wohnkomfort und eine zukunftssichere Energieversorgung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

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 <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap