

## **Neubau-Investment: 16 Wohneinheiten in attraktiver Lage – Kapitalanlage mit Zukunft**



Visu1

**Objektnummer: 1939/132687**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	884,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.209,96 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	180,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	3.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

142.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-562  
H +43 676 841 420 562

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Etage	Top	WNFL m²	Garten m²	Terasse m²	Balkon m²	Reprogr./m²/Fläche		Miete + BK	
						Fl. Dev.	Nettomiete		
EG	1.1	50,99m²	35,04m²	11,07m²		59,44	14	€ 832,16	119
	1.2	52,26m²	43,08m²	12,76m²		62,97	14	€ 981,58	126
OG1	1.3	51,98m²			11,39m²	55,38	14	€ 775,32	111
	1.4	73,87m²			10,77m²	77,46	14	€ 1.084,44	155
	1.5	70,94m²			12,06m²	75,26	14	€ 1.053,64	151
	1.6	70,22m²			70,22	70,22	14	€ 983,08	140
DG1	1.7	71,66m²		13,02m²		76,00	14	€ 1.064,00	152
	1.8	86,26m²		23,95m²		85,74	14	€ 1.319,36	188
	1.9	61,69m²		13,30m²		65,75	14	€ 905,64	130
FG	1.10	51,17m²		19,27m²		59,9	14	€ 784,26	109
	2.1	40,59m²	76,77m²			52,02	14	€ 728,28	104
OG1	2.2	35,64m²	25,89m²			39,49	14	€ 552,86	79
	2.3	40,56m²			7,41m²	40,03	14	€ 602,42	86
DG1	2.4	40,56m²			7,42m²	43,03	14	€ 602,42	86
	2.5	44,57m²			7,42m²	51,99	14	€ 727,86	104
	2.6	42,27m²			7,42m²	44,74	14	€ 626,36	89
Parkplätze		Stack	16	85					
Gesamt-Erlös						964,62		€ 13.504,68	1929
BRZ			0,00 BRZ/Monat/m²						

Liegenschaftsfläche: 655m²  
 Bebaute Fläche: 401,12m²

WOHNUNGEN	Gewichtete Fläche	
WNFL	884,20m²	100% 884,20m²
TERR./BALK	145,19m²	100% 145,19m²
<b>GESAMT WNFL INKL</b>	<b>1.029,39m²</b>	<b>1.029,39m²</b>
BALK./TERR.		

Anzahl 2 Zimmer Wohnungen	8
Anzahl 3 Zimmer Wohnungen	8
<b>GESAMTZAHL WOHNUNGEN</b>	<b>16</b>
Gesamtanzahl Stellplätze	16

WOHNUNGEN	Gewichtete Flächen	
Wohnnutzfläche tops	884,20m²	884,20m²
Balkonien	64,79m²	64,79m²
<b>GESAMTFLÄCHE TOPS INKL. BALKONIEN</b>	<b>948,99m²</b>	<b>948,99m²</b>
Terrassen	80,40m²	80,40m²
Gärten	180,57m²	180,57m²
<b>GESAMTFLÄCHE TOPS INKL. FREIFLÄCHEN</b>	<b>1.209,96m²</b>	<b>1.209,96m²</b>

GESAMTFLÄCHEN	Gewichtete Flächen	
<b>GESAMTFLÄCHEN TOPS INKL. ALLER FREIFLÄCHEN</b>	<b>1.209,96m²</b>	<b>1.209,96m²</b>



**ERZIELBARE NETTOMIETEN**

Erwartete Miete **WOHNEN** (netto)

EURO 14,00€/m²

Küche (netto)

EURO 35,00€/Monat

Stellplatz (netto)

EURO 35,00€/Monat

		Monat
16 Tops	14 €	13.504,68 €
16 Küchen	35 €	560,00 €
16 Stellplätze	85 €	1.360,00 €
		15.424,68 €

JAHR
162.056,16 €
6.720,00 €
16.320,00 €
185.096,16 €

**Rendite 5,0%**  
**Projektvolumen 3.700.000 € (netto)**

# Objektbeschreibung

Exposé: Attraktives Investment – Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein modernes Wohnhaus mit insgesamt 16 Wohnungen, verteilt auf 2- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 39 m<sup>2</sup> und 87 m<sup>2</sup> und bieten somit eine attraktive Mischung für Singles, Paare und Familien. Das Gebäude überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und vielfältige Außenbereiche.

Noch kein Mieterbestand, Bauphase!

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend mit guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Hauptverkehrsstraßen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Ausstattung:

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen

Feinsteinzeugfliesen in den Nassbereichen

Fußbodenheizung

Dreifach verglaste Fenster für beste Wärmedämmung und Schallschutz

Großzügige Balkone, Terrassen und private Gartenflächen für jede Wohnung

18 Kfz-Stellplätze direkt am Objekt verfügbar

Wohnflächen:

2-4 Zimmer-Wohnungen von ca. 39 m<sup>2</sup> bis ca. 87 m<sup>2</sup>

Investment-Highlights:

Kaufpreis: 3,7 Mio. Euro

Attraktive Rendite bei Vollvermietung: ca. 5 %

Vielfältige Mieterstruktur durch unterschiedliche Wohnungsgrößen

Nachhaltige und wertsteigernde Ausstattung

Fazit:

Dieses Wohnhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die in ein nachhaltiges und langfristig profitables Wohnobjekt investieren möchten. Die Kombination aus moderner Ausstattung, vielfältigen Wohnungsgrößen und einer guten Lage verspricht die Möglichkeit, einer stabilen und attraktiven Rendite.

Bei Interesse lasse ich Ihnen gerne die detaillierten Unterlagen zum Projekt zukommen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap