

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



Visu1

Objektnummer: 1939/132687

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





Etage	Top	WNFL m ²	Garten m ²	Terrasse m ²	Balkon m ²	Fl. Gew. 0/m ²	Mietpreis m ² /Monat		Miete + BK	
							Nettomiete	BK € 2,-/m ²		
EG	1.1	50,49m ²	35,04m ²	11,07m ²		59,14	14	€ 832,16		119
	1.2	52,26m ²	43,08m ²	12,76m ²		62,97	14	€ 881,58		126
	OG 1	1.3	51,58m ²			11,39m ²	58,38	14	€ 775,32	
OG 1	1.4	73,87m ²			10,77m ²	77,46	14	€ 1 084,44		155
	1.5	76,54m ²			12,98m ²	75,26	14	€ 1 053,64		151
	1.6	70,22m ²				70,22	14	€ 983,08		140
DG 1	1.7	71,66m ²		13,02m ²		76,00	14	€ 1 064,00		152
	1.8	86,26m ²			23,35m ²	75,14	14	€ 1 319,36		188
	1.9	61,55m ²		9,33m ²		64,78	14	€ 906,64		130
EG	1.10	51,17m ²		10,27m ²		54,9	14	€ 764,26		109
	2.1	48,50m ²	76,77m ²			52,02	14	€ 729,26		104
	2.2	35,64m ²	25,69m ²			39,49	14	€ 552,86		79
OG 1	2.3	40,56m ²			7,41m ²	42,03	14	€ 602,42		86
	2.4	40,56m ²			7,42m ²	43,03	14	€ 602,42		86
	2.5	44,57m ²			7,42m ²	51,99	14	€ 727,86		104
DG 1	2.6	42,77m ²			7,42m ²	44,74	14	€ 626,36		89
Parkplätze	Stück	884,2	180,57	80,4	64,79	964,62		€ 13 504,68		1 929
Gesamt Erlös			85 €							
BRZ				0,00 BRZ/Monat/m ²						

Liegenschaftsfläche: 655m²
 Bebaute Fläche: 401,12m²

WOHNUNGEN		Gewichtete Fläche
WNFL	884,20m ²	100% 884,20m ²
TERR./BALK	145,19m ²	100% 145,19m ²
GESAMT WNFL INKL BALK./TERR.	1.029,39m²	1.029,39m²

Anzahl 2 Zimmer Wohnungen	8
Anzahl 3 Zimmer Wohnungen	8
GESAMTANZAHL WOHNUNGEN	16
Gesamtanzahl Stellplätze	16

WOHNUNGEN		Gewichtete Flächen
Wohnnutzfläche Tops	884,20m ²	884,20m ²
Balkonien	64,79m ²	64,79m ²
GESAMTFLÄCHE TOPS INKL. BALKONIEN	948,99m²	948,99m²
Terrassen	80,40m ²	80,40m ²
Gärten	180,57m ²	180,57m ²
GESAMTFLÄCHE TOPS INKL. FREIFLÄCHEN	1.209,96m²	1.209,96m²

GESAMTFLÄCHEN	
GESAMTFLÄCHEN TOPS INKL. ALLER FREIFLÄCHEN	1.209,96 €



ERZIELBARE NETTOMIETEN

Erwartete Miete WOHNEN (netto)
 EURO 11,20€/m²
 Miete (inkl.)
 EURO 25,00€/Monat
 Stellplatz (netto)
 EURO 35,00€/Monat

	Monat
16 Tops	14 €
16 Küchen	32 €
16 Stellplätze	35 €
	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 m² und 87 m² 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 m² bis ca. 87 m²

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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