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



Viso 3

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 m²
Gesamtfläche:	1.209,96 m²
Garten:	180,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * 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.









							Mietpreise realistisch		Miete + BK
Etage	Top	WNFL m²	Garten m²	Terrasse m²	Balkon m²	Fl. Gew.	€/m²	Nettomiete	BK € 2,--/m²
EG	1.1	50,49m²	35,04m²	11,07m²		59,44	14	€ 832,16	119
	1.2	52,26m²	43,08m²	12,76m²		62,97	14	€ 881,58	126
OG 1	1.3	51,58m²			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			12,96m²	75,26	14	€ 1 053,64	151
	1.6	70,22m²				70,22	14	€ 983,08	140
DG 1	1.7	71,66m²		13,02m2		76,00	14	€ 1 064,00	152
	1.8	86,26m²		23,35m²		94,24	14	€ 1 319,36	188
	1.9	61,65m²		9,32m²		64,76	14	€ 906,64	130
	1.10	51,17m²		10,27m²		54,59	14	€ 764,26	109
EG	2.1	40,50m²	76,77m²			52,02	14	€ 728,28	104
	2.2	35,64m²	25,68m²			39,49	14	€ 552,86	79
OG 1	2.3	40,56m²			7,41m²	41,03	14	€ 602,42	86
	2.4	40,56m²			7,42m²	43,03	14	€ 602,42	86
DG 1	2.5	44,57m²			7,42m²	51,99	14	€ 727,86	104
	2.6	42,27m²			7,42m²	44,74	14	€ 626,36	89
		884,2	180,57	80,4	64,79	964,62		€ 13 504,68	1 929
Parkplätze	Stück	16	85 €						
Gesamt Erlös									

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
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	884,20m²	884,20m²
Balkonien	64,79m²	64,79m²
GESAMTFLÄCHE TOPS INKL. BALKONIEN	948,99m²	948,99m²
Terrassen	80,40m²	80,40m²
Gärten	180,57m²	180,57m²
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 14,00€/m²

Küche (netto)
EURO 28,00€/Monat

Stellplatz (netto)
EURO 85,00€/Monat

		Monat	JAHR
16 Tops	14 €	13.504,60 €	162.056,16 €
16 Küchen	35 €	560,00 €	6.720,00 €
16 Stellplätze	85 €	1.360,00 €	16.320,00 €
		15.424,60 €	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
Krankenhaus <500m
Klinik <2.000m

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