

## **Top Anlage: Große, vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia in attraktiver Lage**



Neu neu Innenhof 1

**Objektnummer: 1939/164343**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	199.425,92 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.704,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

T +43 676 841 420-605



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

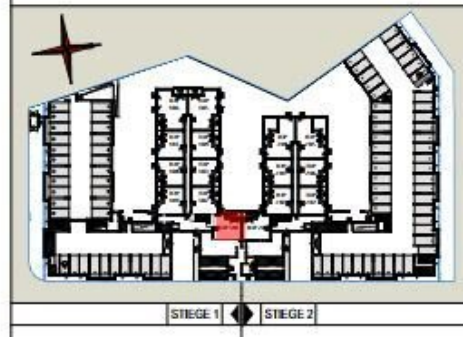
A green rectangular block containing a QR code in the center. Below the QR code, the website address "www.IMMOcontract.at" is written in white, followed by the tagline "Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften." in a smaller white font.







Top 01	
ERDGESCHOSS	Stiege 1
ZIMMER	1
LOGGIA	5,20 m <sup>2</sup>
TERRASSE/ BALKON	-
PARKPLATZ	Optional
RAUMHÖHE	2,62m
WOHNUTZFLÄCHE	44,86 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Ein Investment mit Weitblick – sicheres Zusatzeinkommen oder Altersvorsorge gepaart mit vielen steuerlichen Vorteilen.

Sie möchten Ihr Kapital wertgesichert veranlagen? Diese Vorsorgewohnungen in Wiener Neustadt verbinden moderne Neubauqualität mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis dank Baurecht, einem soliden Mietertrag und einem zukunftssicheren Standort. Ideal zur Diversifikation Ihres Portfolios oder als langfristige, inflationsgeschützte Kapitalanlage.

In attraktiver Lage von Wiener Neustadt entstanden 126 moderne, barrierefreie Wohnungen in Massivbauweise, welche sich im Baurechtswohnungseigentum befinden.

Kompakte Grundrisse zwischen 32–71 m<sup>2</sup>, hauseigene Tiefgarage, Innenhof mit grünen Begegnungszonen und Kinderspielplatz – so fühlen sich ruhesuchende Singles und Paare genauso wohl wie Familien.

Die Wohnungen sind bereits im Erstbezug vermietet und bieten je nach Kaufoption eine ansprechende, sofortige Rendite.

Der Baurechtsvertrag wurde auf 99 Jahre abgeschlossen, und den Baurechtswohnungseigentümern wurde eine Kaufoption nach Ablauf des Vertrages eingeräumt. Der sofortige Eintrag im Grundbuch gewährleistet hier Rechtssicherheit.

### Top 01\_01

Diese perfekte 1-Zimmer-Wohnung ist nach Westen in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Sie verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafnische, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum, Vorraum und einer großen Loggia.

Ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Anlegerpreis (netto): € 166.188,27 + 20% Ust.

Die Wohnung ist bereits befristet vermietet. Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne eine detaillierte Kosten- und Mietübersicht.

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap