4% Rendite ohne Aufwand - Grundstück in Wien mit langfristig gesicherten Einnahmen!



Objektnummer: 6404

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

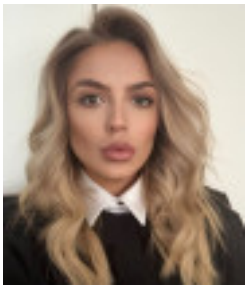
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

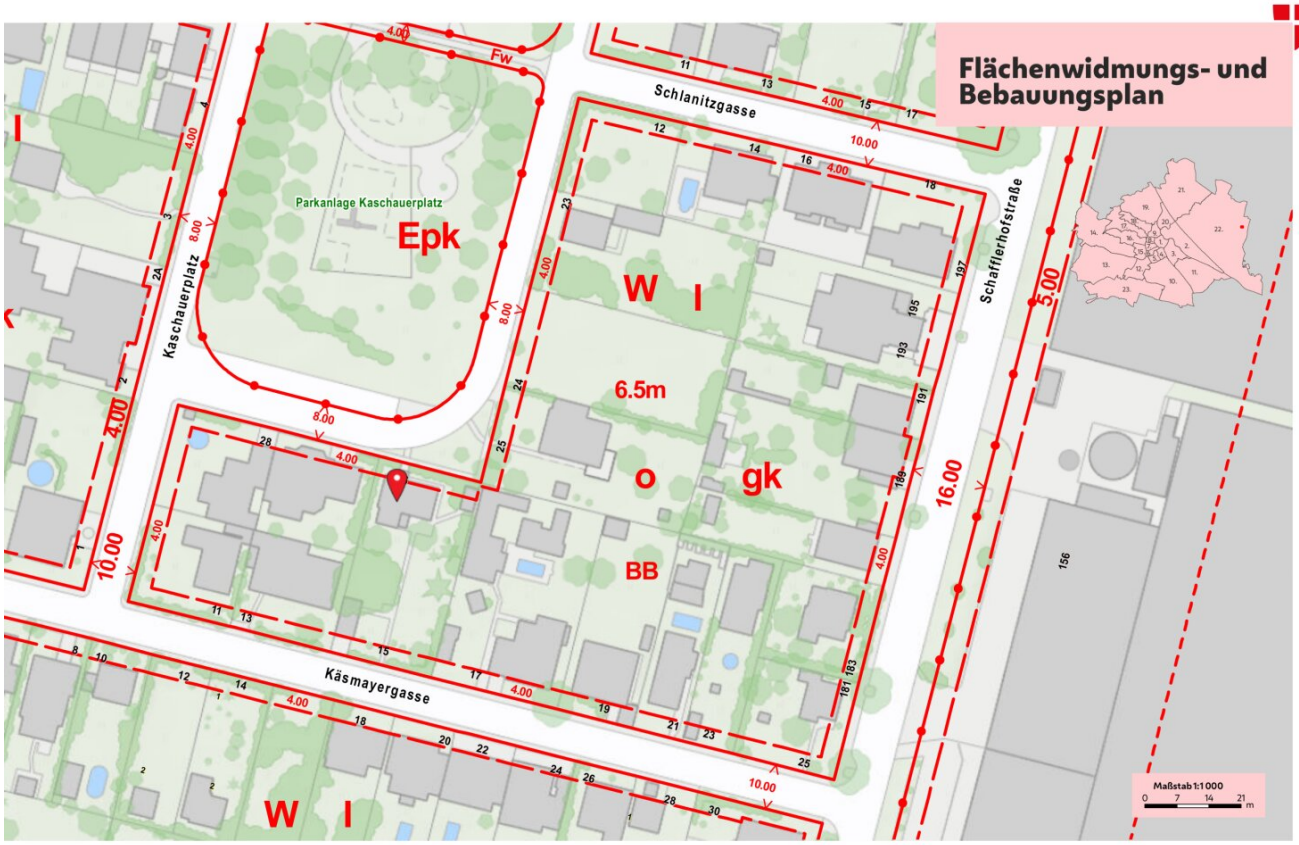
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40140
H +43 650 5870011

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







Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 15.06.2023 12:16

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

21. März 2019

und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete — L

Erholungsgebiete

- Parkanlagen — Epk
- Kleingartengebiete — Ekl
- Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen — Eklw
- Sport- und Spielplätze — Esp
- Freibäder — Ebd
- Grundflächen für Badehütten — Ebh
- sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B. — E Lagerwiese

Schutzgebiete

- Wald- und Wiesengürtel — Sww
  - landwirtschaftliche Nutzung — SwwL
- Parkschutzgebiete — Spk

Friedhöfe — F

Sondernutzungsgebiete — SN

VERKEHRSBÄNDER — VB

BAULAND

Wohngebiete — W

- Wohngebiet-Geschäftsviertel — W GV
- Wohngebiet-geförderter Wohnbau — W GF

Gartensiedlungsgebiete — GS

- Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage — GS GM

Gemischte Baugebiete — GB

- Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel — GB GV
- Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau — GB GF
- Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet — GB BG
- Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen — GB F

Industriegebiete — IG

- mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung) — IG BS
- Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU — IG SI

SONDERGEBIETE — SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B. — SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung) — SO LL / SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU — SO SI

Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B. — SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)

Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen

Straßenfluchtlinien z.B.: *Kärntner Straße (02303)*

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

- Baulinien
- Straßenfluchtlinien
- Verkehrsfluchtlinien
- Grenzfluchtlinien
- Bauflucht linien
- Grenzlinien

Genehmigte HÖHENLAGE

- für Verkehrsflächen in der ersten Ebene — 25,4
- in einer anderen Ebene — 31,4

Genehmigte QUERSCHNITTE

- von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen — S1 S2
- Fußweg — Fw

BAUKLASSEN (§75) — I bis VI

Grenzmaße der Bauklasse VI z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m — 32-38m

BAUWEISEN (§76)

- offene Bauweise — o
- gekuppelte Bauweise — gk
- offene oder gekuppelte Bauweise — ogk
- Gruppenbauweise — gr
- geschlossene Bauweise — g

STRUKTUREN (§77)

- Strukturgebiet — StrG
- Struktureinheit — StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind — BB

Schutzzonen

Wohnzonen

Einkaufszentren — EKZ (. . . . m²)

Beschränkung der bebaubaren Fläche

- z.B. auf 100m² oder auf — 100m²
- 20% der Bauplatzfläche oder auf — 20%
- 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes — [20%]

Laubengänge	Lg	Durchfahrten	Df	öffentliche	öDf
Arkaden	Ak	Durchgänge	Dg	öffentliche	öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse) — Ebt 8,00

Beschränkung der Gebäudehöhen

- z.B. auf 14m oder auf — 14m
- 67,5m über Wiener Null — +67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke — ÖZ

gärtnerische Ausgestaltung — G

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen — P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen — § 53

NOVEL REAL

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet- geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- 123/4 Grundstückskataster

Weltkulturerbe

- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u.Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u.höhere Schule

Kultur & Freizeit

Geöffnete Straßen

- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
- Wohnstraße

- Sehenswürdigkeit
- Museum
- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotszone
- Parklets

Naturschutz

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.

Nationalpark

- Nationalpark -Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- punktförmig / flächig

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- BürgerInnensolarkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

Energiepotentiale Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwassernutzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m,200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

Abwasserwärmepotential

Trockenwetterdurchfluss

- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s
- 100m Puffer
- 200m Puffer

Solarpotentialkataster

Eignung der Dachfläche

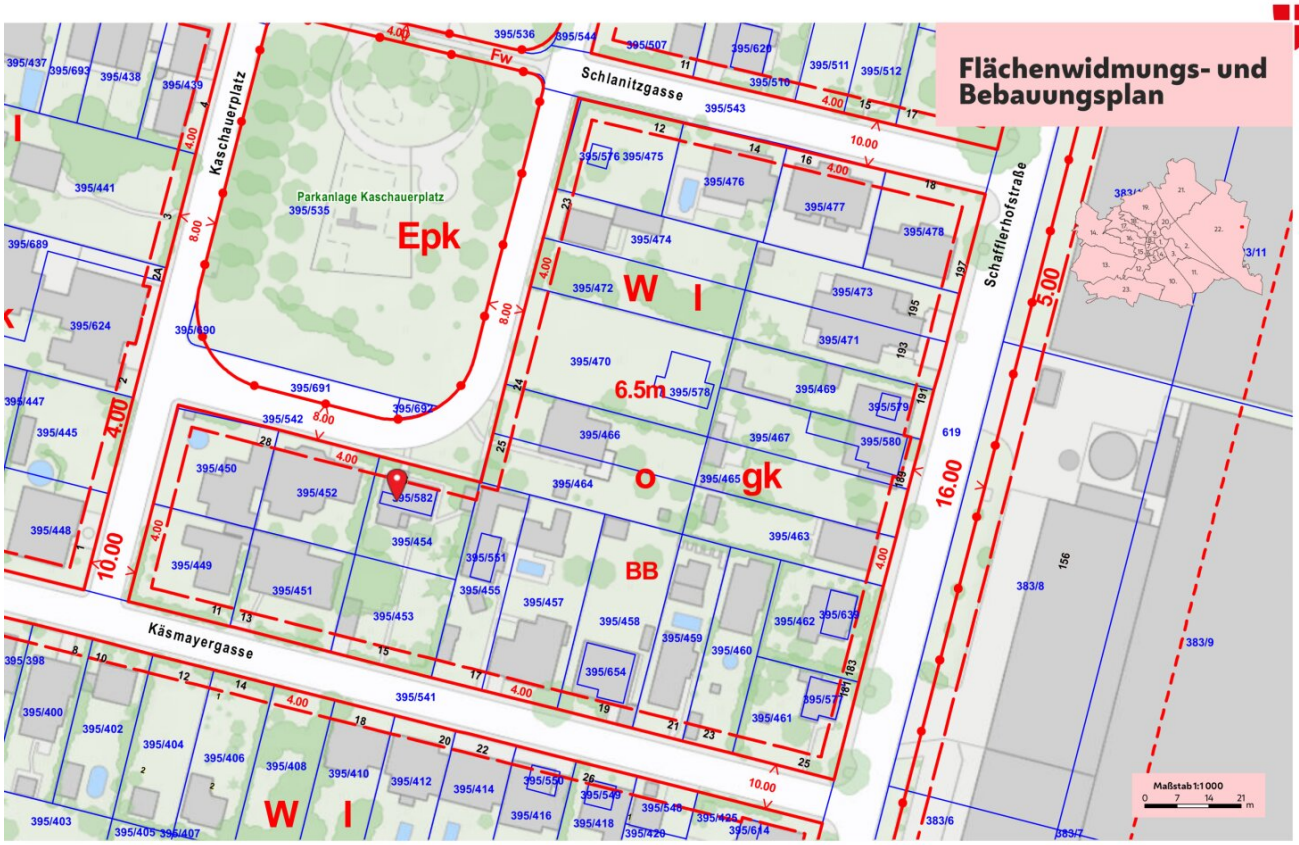
- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential

Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 15.06.2023 12:20

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

21. März 2019

und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete — L

Erholungsgebiete

- Parkanlagen — Epk
- Kleingartengebiete — Ekl
- Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen — Eklw
- Sport- und Spielplätze — Esp
- Freibäder — Ebd
- Grundflächen für Badehütten — Ebh
- sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B. — E Lagerwiese

Schutzgebiete

- Wald- und Wiesengürtel — Sww
  - landwirtschaftliche Nutzung — SwwL
- Parkschutzgebiete — Spk

Friedhöfe — F

Sondernutzungsgebiete — SN

VERKEHRSBÄNDER — VB

BAULAND

Wohngebiete — W

- Wohngebiet-Geschäftsviertel — W GV
- Wohngebiet-geförderter Wohnbau — W GF

Gartensiedlungsgebiete — GS

- Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage — GS GM

Gemischte Baugebiete — GB

- Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel — GB GV
- Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau — GB GF
- Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet — GB BG
- Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen — GB F

Industriegebiete — IG

- mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung) — IG BS
- Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU — IG SI

SONDERGEBIETE — SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B. — SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung) — SO LL / SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU — SO SI

Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B. — SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)

Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen

Straßenfluchtlinien z.B.: *Kärntner Straße (02303)*

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

- Baulinien
- Straßenfluchtlinien
- Verkehrsfluchtlinien
- Grenzfluchtlinien
- Bauflucht linien
- Grenzlinien

Genehmigte HÖHENLAGE

- für Verkehrsflächen in der ersten Ebene — 25,4
- in einer anderen Ebene — 31,4

Genehmigte QUERSCHNITTE

- von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen — S1 S2
- Fußweg — Fw

BAUKLASSEN (§75) — I bis VI

Grenzmaße der Bauklasse VI z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m — 32-38m

BAUWEISEN (§76)

- offene Bauweise — o
- gekuppelte Bauweise — gk
- offene oder gekuppelte Bauweise — ogk
- Gruppenbauweise — gr
- geschlossene Bauweise — g

STRUKTUREN (§77)

- Strukturgebiet — StrG
- Struktureinheit — StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind — BB

Schutzzonen

Wohnzonen

Einkaufszentren — EKZ (. . . . m²)

Beschränkung der bebaubaren Fläche

- z.B. auf 100m² oder auf — 100m²
- 20% der Bauplatzfläche oder auf — 20%
- 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes — [20%]

Laubengänge	Lg	Durchfahrten	Df	öffentliche	öDf
Arkaden	Ak	Durchgänge	Dg	öffentliche	öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse) — Ebt 8,00

Beschränkung der Gebäudehöhen

- z.B. auf 14m oder auf — 14m
- 67,5m über Wiener Null — +67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke — ÖZ

gärtnerische Ausgestaltung — G

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen — P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen — § 53

NOVEL REAL

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet- geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- 123/4 Grundstückskataster

Weltkulturerbe

- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u.Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u.höhere Schule

Kultur & Freizeit

Geöffnete Straßen

- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
- Wohnstraße

- Sehenswürdigkeit
- Museum
- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotszone
- Parklets

Naturschutz

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.

Nationalpark

- Nationalpark -Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- punktförmig / flächig

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- BürgerInnensolarkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

Energiepotentiale Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwassernutzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m,200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

Abwasserwärmepotential

Trockenwetterdurchfluss

- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s
- 100m Puffer
- 200m Puffer

Solarpotentialkataster

Eignung der Dachfläche

- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential

Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS



Legende: B ..... Vermessungsnagel/Bolzen
ER ..... Eisenrohr
HE ..... Gebäudeeck
ME ..... Mauer- bzw. Zaunmauereck
ZS ..... Zauneck/Zaunsteher
KR ..... Kreuz od. Lochmarke im Mauerwerk

Koordinatensystem : Gauß-Krüger M34°

Höhensystem : Wiener Null (156.680 m über Adria)

Verwendete Höhenfestpunkte :

Name	Art	Höhe	Adresse
KEU	K	0.255 m	1220 Wien, Schafflerhofstraße 203
CRZ	N	-0.605 m	1220 Wien, Schafflerhofstraße 175

Eingetragene Einbauten :
sichtbare

Die Bäume wurden nach dem Wiener Baumschutzgesetz eingetragen.

0 2 10m

Lage- und Höhenplan 1:200

NOVEL REAL

ZIVILGEOMETER
DIPL.ING. ZLATKO TOKIC
Staatl. befugter und beeideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

1100 Wien * Wienerberg City
Maria-Kuhn-Gasse 6/1/B5
Tel.: 01 - 603 31 67
office@zt-vermessung.at
www.zt-vermessung.at

GZ:	2457
Kat.Gem. :	01654 Essling
Ger.Bez. :	Donaustadt
Plandatum:	21.03.2024

Objektbeschreibung

Grundstücksdaten

- 1220 Wien, Kaschauerplatz 26
- Grundstücksgröße: 499 m²
- Kaufpreis: 449.000 €
- Jahresertrag: 17.964 €
- Rendite: 4 % p.a.

Lage & Standortqualität

Die Liegenschaft befindet sich im dynamisch wachsenden Entwicklungsraum Donaustadt, in unmittelbarer Nähe zur Seestadt Aspern – einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Die Kombination aus hoher Lebensqualität (Grünlage) und exzellenter infrastruktureller Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für nachhaltige Investments.

Kurzüberblick:

- 1220 Wien – Kaschauerplatz 26
- Wachstumsregion Donaustadt
- Nähe Seestadt Aspern (starke infrastrukturelle Entwicklung)
- U2-Anbindung (direkte Innenstadtverbindung)

- Wiener Stadtstraße – hervorragende Verkehrsanbindung
- Hohe Standortdynamik und Wertsteigerungspotenzial

Investmentprofil

Das Objekt bietet ein strukturiertes, risikoarmes Cashflow-Investment mit langfristiger Absicherung. Die Einnahmen sind vertraglich fixiert, indexiert und bieten somit einen effektiven Schutz vor Inflation – ideal für Anleger mit Fokus auf stabile und planbare Erträge.

Kurzüberblick:

- Rendite: ca. 4 % p.a.
- Langfristig gesicherte Baurechtszinseinnahmen
- Indexiert (Inflationsschutz)
- 100 Jahre Laufzeit
- Planbare, stabile Cashflows

Objekt & Nutzungskonzept

Die Liegenschaft ist hochwertig entwickelt und nachhaltig genutzt. Die Bebauung entspricht modernen energetischen Standards und sichert langfristige Standortattraktivität sowie Werthaltigkeit.

Kurzüberblick:

- Grundstück in hochwertiger Parklage
- Bebauung: modernes Doppelhaus
- 2 Niedrigenergiehäuser
- Zukunftssichere Nutzung

Rechtliche Struktur & Sicherheit

Die Investitionsstruktur ist klar, transparent und rechtlich bestens abgesichert. Sämtliche Ansprüche sind erstrangig grundbücherlich sichergestellt, wodurch ein außergewöhnlich hohes Maß an Sicherheit gewährleistet ist.

Kurzüberblick:

- Sie sind grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft
- Baurechtszins im 1. Rang grundbücherlich besichert
- Kein operatives Risiko (kein Gebäudeeigentum)
- Sehr hohe Ausfallsicherheit

Bonität des Baurechtsnehmers

Der Baurechtsnehmer ist ein wirtschaftlich starker und etablierter Marktteilnehmer, was die Stabilität der Zahlungsströme zusätzlich unterstreicht.

Kurzüberblick:

- Hohe Bonität
- Etablierter Wiener Rechtsanwalt
- Verlässlicher Vertragspartner

Investment-Case

Dieses Investment ist ideal für alle, die ihr Geld sicher und ohne laufenden Aufwand anlegen möchten. Sie profitieren von regelmäßigen Einnahmen, ohne sich um Mieter, Reparaturen oder Verwaltung kümmern zu müssen. Gleichzeitig bleibt das Grundstück dauerhaft in Ihrem Eigentum – eine stabile Basis für langfristigen Vermögensaufbau.

Kurzüberblick:

- Regelmäßige, verlässliche Einnahmen
- Langfristige Sicherheit durch vertragliche Absicherung
- Inflationsschutz durch Indexierung
- Kein Aufwand im Alltag
- Grundstück bleibt in Ihrem Eigentum

Exit & Wiederverkauf

Auch für die Zukunft sind Sie flexibel: Durch die attraktive Lage, die klare Struktur und die laufend steigenden Einnahmen bleibt dieses Investment jederzeit gut veräußerbar. Gerade sichere und unkomplizierte Anlagen wie diese sind am Markt besonders gefragt.

Kurzüberblick:

- Gute Wiederverkäuflichkeit
- Laufend steigende Einnahmen durch Indexierung
- Hohe Nachfrage nach sicheren Investments
- Attraktive Lage in wachsender Region
- Für private und institutionelle Käufer interessant

Fazit

Ein Investment, bei dem Sie ruhig schlafen können:

Keine Arbeit, kein Stress – dafür regelmäßige Einnahmen und langfristige Sicherheit.

Grundstück im Eigentum + sicheres Einkommen = sorgenfreie Kapitalanlage

Detaillierte Unterlagen, Cashflow-Berechnungen und Vertragsdetails auf Anfrage verfügbar.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie **Frau Vassilena Valkova telefonisch**

unter +43 650 58 70 011 **oder per E-Mail: vv@novel-real.at.**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap