

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



Objektnummer: 6404

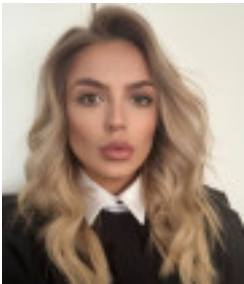
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

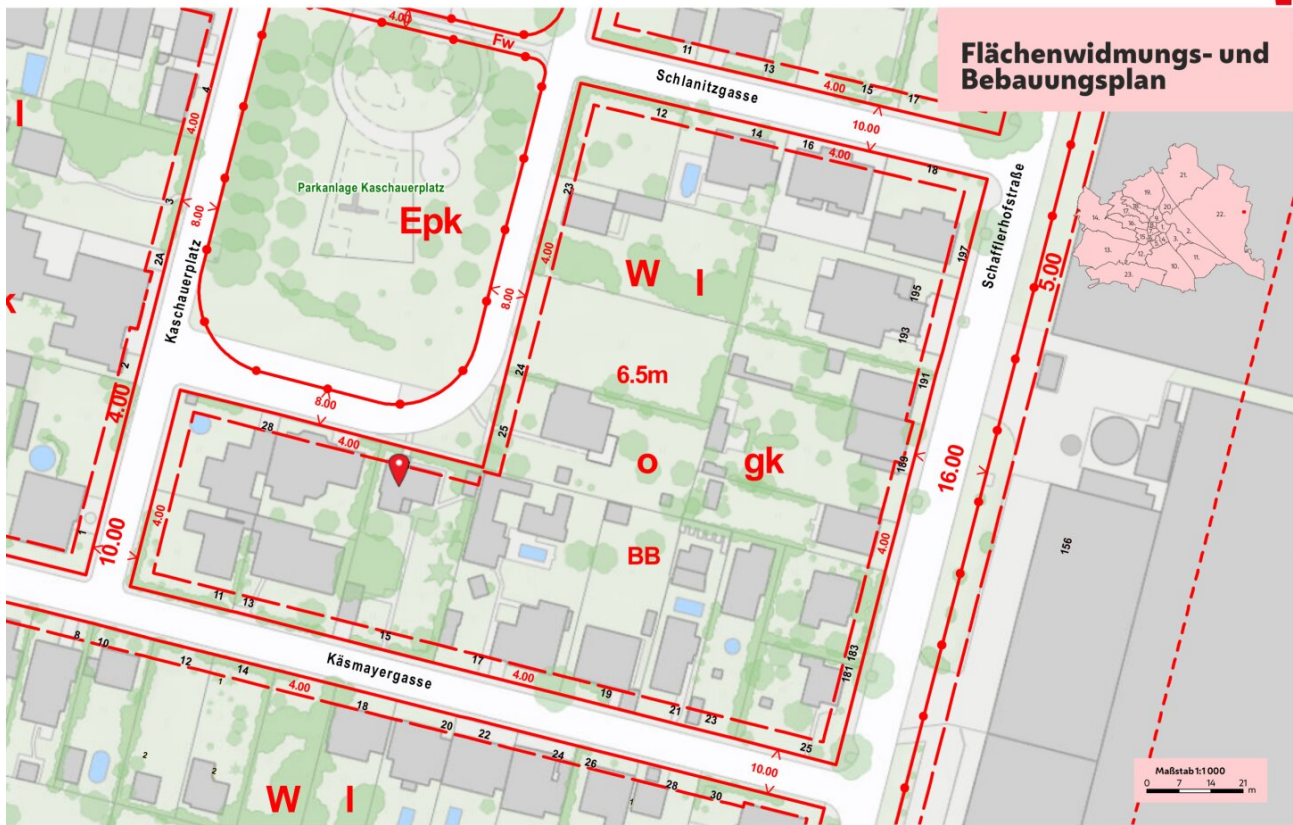
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40140
H +43 650 5870011

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



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

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.	ELagerwiese
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	Sww
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngemeinden	W
Wohngemeinde-Geschäftsviertel	WGV
Wohngemeinde-geförderter Wohnbau	WGF
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS GM
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GBGV
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GBGF
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GBBG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GBF
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IGBS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IGSI
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

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzzlinien	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	<u>31.4</u>
in einer anderen Ebene	<u>31.4</u>
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
Arkaden Ak	Durchgänge Dg
	öffentliche oDf
	öffentliche oDg
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

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Beimtragene Bestimmungen	
Städtebauliche	
Kärntner Straße	(02303)



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Flächenwidmung

- Generalisierte Flächenwidmung**
- Wohngebiet
 - Wohngebiet - geförderter Wohnbau
 - Wohngebiet - Geschäftsviertel
 - Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
 - Gemischtes Baugelände
 - Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau
 - Gemischtes Baugelände - Betriebsbaugelände
 - Gemischtes Baugelände - Geschäftsviertel
 - Gemischtes Baugelände - 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
 - 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
- Hundeverbotzone
- Parklets

Naturschutz

- Naturschutzgebiet (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
- Bürgerinnensozialkraftwerk
- 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

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

Solarpotenzialkataster

- Eignung der Dachfläche
- Soldach-Eignung sehr gut
 - Soldach-Eignung gut
 - Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

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.	ELagerwiese
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	Sww
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngemeinschaften	W
Wohngemeinschaft-Geschäftsviertel	WGV
Wohngemeinschaft-geförderter Wohnbau	WGF
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)	IGBS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IGSI
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

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzzlinien	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	H1
in einer anderen Ebene	H2
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 oDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche oDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
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

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	

Kämtner Straße (02303)



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugelände
- Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugelände - Betriebsbaugelände
- Gemischtes Baugelände - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugelände - 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
- 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
- Volkschule
- 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
- Hundeverbotzone
- Parklets

Naturschutz

- Euroschutzgebiet (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
- ökolog. 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
- Bürgerinnensozialkraftwerk
- 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

Solarpotenzialkataster

- Eignung der Dachfläche
- Soldach-Eignung sehr gut
- Soldach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)



- Legende: B Vermessungsangel/Bolzen
 ER Eisenrohr
 GE Gebäudeeck
 HE Mauer- bzw. Zaunauflage
 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	0.285 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.



Lage- und Höhenplan 1:200



ZIVILGEOMETER DIPL. 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@zi-vermessung.at www.zi-vermessung.at	GZ: 2457 Kat. Gem.: 01654 Erlang 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](tel:+436505870011) oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Alle Angaben basieren allein 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