Neuwertige Doppelhaushälfte zu verkaufen!



Objektnummer: 2142/22545

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Matzendorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	41,00 m²
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	419.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

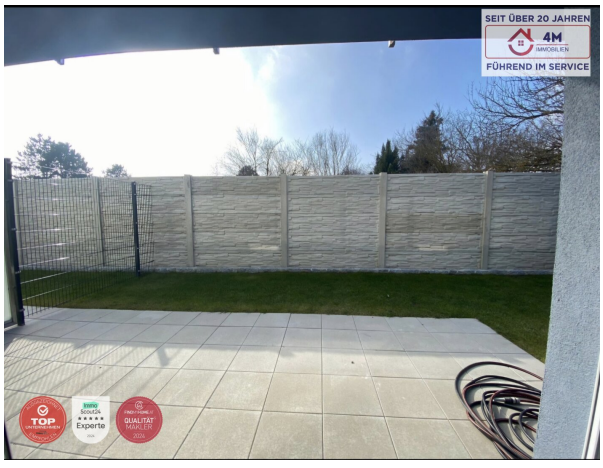
Ihr Ansprechpartner

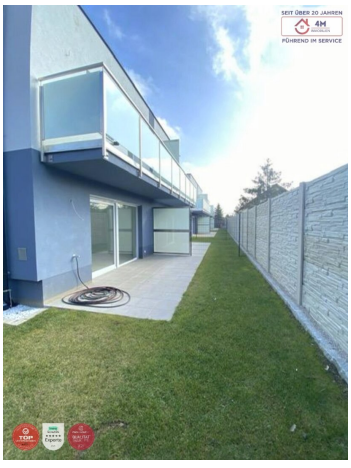


Vivien Hartwig

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne Doppelhaushälfte, die im Jahr **2021** im Rahmen einer hochwertigen Wohnhausanlage errichtet wurde. Die Liegenschaft ist derzeit befristet vermietet und bietet sowohl Anlegern eine attraktive Möglichkeit zur Erzielung sofortiger Mieteinnahmen als auch Eigennutzern die Chance, die Immobilie nach Ablauf des Mietverhältnisses als zukünftiges Zuhause zu nutzen.

Dank der modernen Bauweise, der energieeffizienten Luftwärmepumpe sowie des familienfreundlichen Grundrisses eignet sich die Doppelhaushälfte sowohl für Familien als auch für Paare. Das bestehende Mietverhältnis sorgt bereits ab dem ersten Tag für laufende Mieteinnahmen.

Highlights

- Baujahr 2021
- Moderne Doppelhaushälfte
- Derzeit vermietet – sofortige Mieteinnahmen
- Monatlicher Mietzins: **€ 1.500,-**
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Voll unterkellert (ca. 50 m² Kellerfläche)
- Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Terrasse und Balkon
- 2 PKW-Abstellplätze

- Familienfreundliche Wohnanlage

- Attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Mietvertrag

Mietverhältnis

- Befristet vermietet bis **30.04.2028**

- Monatlicher Mietzins: **€ 1.500,-**

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit ausgezeichneter Erreichbarkeit. Die Nähe zu Wiener Neustadt sowie den Ballungsräumen im südlichen Niederösterreich macht den Standort besonders attraktiv. Über die **A2 Südautobahn** und das regionale Straßennetz besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- VOR Buslinie **325** (Wiener Neustadt – Felixdorf – Hölles – Enzesfeld)

- Bahnhof **Felixdorf** mit Regionalzügen (R) und Regionalexpress-Zügen (REX) Richtung Wien Hauptbahnhof und Wiener Neustadt

Fazit

Diese Doppelhaushälfte vereint moderne Bauqualität, eine hochwertige Ausstattung sowie ein bestehendes Mietverhältnis mit attraktiven Mieteinnahmen. Sie bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit für Anleger, die Wert auf eine sichere Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial legen.

Nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages eignet sich die Immobilie aufgrund ihres

durchdachten Grundrisses und der familienfreundlichen Lage ebenso hervorragend zur Eigennutzung oder einer neuerlichen Vermietung.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck – erleben Sie Ihr zukünftiges Zuhause hautnah! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap