Exklusives Investment – Zwei hochwertige Doppelhaushälften mit nachhaltiger Vermietung!



Objektnummer: 2142/22543

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:	312,00 m²
Nutzfläche:	450,00 m²
Balkone:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	6
Garten:	123,00 m²
Keller:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

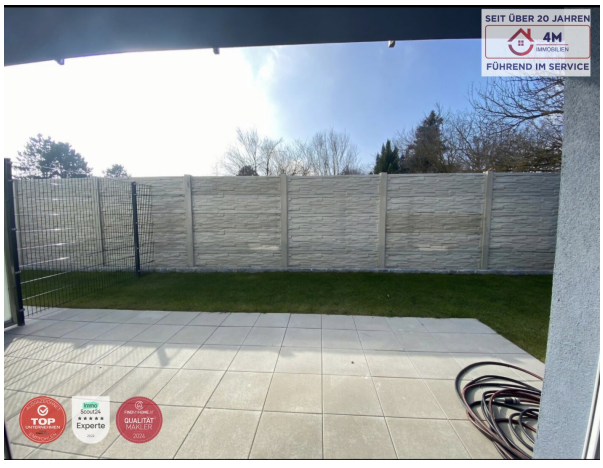
Ihr Ansprechpartner

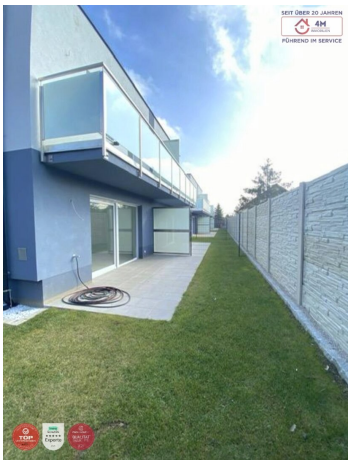


Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

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


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 gelangen zwei **moderne Doppelhaushälften im Paket** einer im Jahr **2021** errichteten Wohnhausanlage. Sämtliche Häuser sind derzeit befristet **vermietet** und bieten somit eine hervorragende Gelegenheit für Anleger, die auf der Suche nach einer sofortigen und nachhaltigen Rendite sind.

Dank der modernen Bauweise, der energieeffizienten Luftwärmepumpe sowie der familienfreundlichen Grundrisse eignen sich die Häuser gleichermaßen für Familien und Paare. Die bestehenden Mietverhältnisse sorgen ab dem ersten Tag für laufende Mieteinnahmen.

Highlights

- Baujahr **2021**
- **2 vermietete Doppelhaushälften** (Haus 3 und Haus 5)
- Sofortige Mieteinnahmen
- Monatlicher Mietzins je Einheit: **€ 1.500,-**
- Moderne **Luftwärmepumpe**
- Voll unterkellert (ca. **50 m² Kellerfläche** je Wohneinheit)
- Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Terrasse und Balkon bei jeder Wohneinheit
- Jeweils **2 PKW-Abstellplätze** pro Wohneinheit

- Familienfreundliche Wohnanlage
- Attraktives Investment mit langfristigen Mietverträgen

Bestehende Mietverhältnisse

Haus 3

- vermietet bis **30.04.2028**
- monatlicher Mietzins: **€ 1.500,-**

Haus 5

- vermietet bis **31.01.2029**
- monatlicher Mietzins: **€ 1.500,-**

Gesamte monatliche Mieteinnahmen:

€ 3.000

Lage

Der Standort überzeugt durch seine gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zu Wiener Neustadt und den Ballungsräumen im südlichen Niederösterreich. Über die Südautobahn (A2) und das regionale Straßennetz besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.
Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

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

- **Bahnhof Felixdorf** – Regionalzüge (R), Regionalexpress (REX) Richtung **Wien Hauptbahnhof** und **Wiener Neustadt**

Fazit

Dieses Immobilienpaket vereint moderne Bauqualität, langfristige Vermietung und attraktive Mieteinnahmen. Eine ideale Gelegenheit für Anleger, die Wert auf eine sichere Investition mit Entwicklungspotenzial legen.

Nach Ablauf der bestehenden Mietverhältnisse eignen sich die Häuser aufgrund ihrer familienfreundlichen Grundrisse auch hervorragend zur Eigennutzung oder Neuvermietung.

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 Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter dragan@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