

Exklusives Investment – Drei 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:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

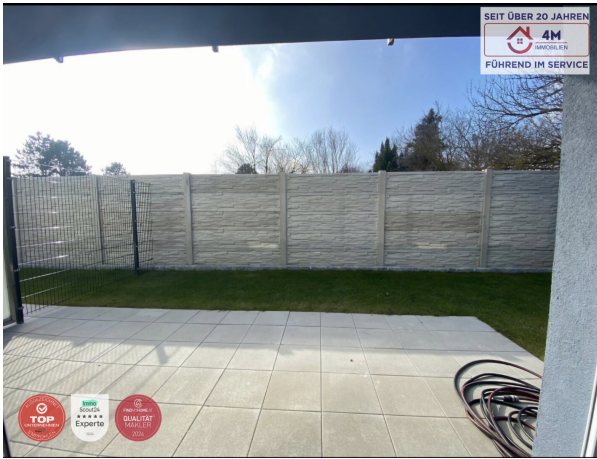
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen **drei 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**
- **3 vermietete Doppelhaushälften** (Haus 1, 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 1

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

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:

€ 4.500,-

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 <8.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

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