# Portfolioverkauf - Vier vermietete Eigentumswohnungen nahe Hauptplatz



**Objektnummer: 1643/182**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2700 Wiener Neustadt |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Heizwärmebedarf:** | F 222,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 6,56 |
| **Kaufpreis:** | 505.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Caroline Viktoria Gütler**

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626

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

# Objektbeschreibung

## Executive Summary

Gegenstand dieses Investment Memorandums ist der paketweise Verkauf von **vier vermieteten Eigentumswohnungen** in einer Wohnungseigentumsanlage in 2700 Wiener Neustadt.

Das Portfolio bietet Investor:innen die Möglichkeit, ein sofort ertragsbringendes Wohnungsportfolio mit laufenden Mieteinnahmen zu erwerben. Sämtliche Wohnungen sind vermietet und befinden sich in einer professionell verwalteten Liegenschaft.

## 1. Investment Highlights

- Paketverkauf von **vier Eigentumswohnungen**
- 100 % vermietet - laufender Cashflow ab Closing
- Bereits parifizierte Eigentumswohnungen
- Potenzial zur späteren Einzelverwertung
- Gesamtwohnfläche: 217,29 m²
- Professionelle Hausverwaltung
- Solide Reparaturrücklage
- Historisches Stadthaus in Zentrumslage
- Gute Vermietbarkeit
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial

## 2. Investment Overview

Zum Verkauf gelangt ein **Portfolio** bestehend aus **vier vermieteten Eigentumswohnungen** innerhalb einer professionell verwalteten Wohnungseigentumsanlage in **zentraler Lage von Wiener Neustadt**.

Das Portfolio umfasst eine **Gesamtwohnfläche** von **217,29 m²** und erzielt derzeit einen **jährlichen IST-Miete von EUR 22.379**. Der Kaufpreis beträgt **EUR 505.000**, was einem Kaufpreis von rund **EUR 2.324 je m² Wohnfläche** sowie einer **Bruttoanfangsrendite von 5%** entspricht.

Das Portfolio verbindet laufende Mieterträge mit der Flexibilität bereits parifizierter Eigentumswohnungen und bietet damit sowohl für Bestandsinvestor:innen als auch für Anleger:innen mit aktivem Asset-Management-Ansatz eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

## Investmentkennzahlen

Kaufpreis

Anzahl Wohneinheiten

Gesamtwohnfläche

Vermietungsstand

Ertrag nach RL p.a.

Kaufpreis je m²

**Bruttoanfangsrendite**

## 3. Objektbeschreibung

Die Brodtischgasse 13 befindet sich in **zentraler Lage von Wiener Neustadt**. Der Hauptplatz mit vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist in rund drei Gehminuten erreichbar, der Hauptbahnhof in etwa zwölf Gehminuten.

Gegenstand dieses Verkaufs sind vier bereits parifizierte Eigentumswohnungen mit einer **Gesamtwohnfläche** von **217,29 m²**. Sämtliche Wohnungen sind derzeit **befristet vermietet** und werden ausschließlich im Paket veräußert.

Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Gebäudeteilen und verfügen - je nach Einheit - über funktionale Grundrisse mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Nebenräumen. Allen Wohnungen ist ein Kellerabteil zugeordnet. Darüber hinaus stehen den Bewohner:innen Allgemeinflächen, insbesondere der Dachboden, zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein **Stellplatz im Innenhof** ergänzt das Angebot.

## 4. Due Diligence & Datenraum

Zur Unterstützung einer umfassenden **Ankaufsprüfung** wird den Kaufinteressent:innen ein strukturierter **digitaler Datenraum** zur Verfügung gestellt. Dieser enthält sämtliche derzeit verfügbaren objektbezogenen, technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Unterlagen.

Der Zugang zum Datenraum erfolgt ausschließlich für ernsthafte Kaufinteressent:innen und setzt die vertrauliche Behandlung sämtlicher zur Verfügung gestellter Informationen voraus. Da einzelne Unterlagen personenbezogene Daten enthalten können, verpflichten sich die Nutzer:innen des Datenraums, sämtliche Inhalte ausschließlich **zum Zweck der Ankaufsprüfung** zu verwenden, vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben.

### Der Datenraum enthält insbesondere folgende Unterlagen:

- Grundbuchsauszug
- Nutzwertgutachten
- Vorliegende Mietvertragsunterlagen

- Betriebskostenabrechnungen
- Reparaturrücklagenabrechnungen
- Vorschreibungen der Hausverwaltung
- Vorausschau der Hausverwaltung
- Pläne
- Fotodokumentation
- Weitere technische und rechtliche Unterlagen

## Anmerkungen

- Sämtliche Wohnungen werden ausschließlich im Paket veräußert.
- Alle Wohnungen verfügen über ein zugeordnetes Kellerabteil.
- Den Bewohner:innen stehen Allgemeinflächen, insbesondere der Dachboden, zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.
- Die bestehenden Mietverhältnisse sowie deren rechtliche Ausgestaltung sind im Rahmen der Due Diligence näher beschrieben und anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen nachvollziehbar.
- Weiterführende Informationen zu den einzelnen Wohnungen, einschließlich Fotodokumentation, Plänen und objektspezifischen Unterlagen, sind im digitalen Datenraum verfügbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <500m
Universität <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap