

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 / m ² * 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-Nettomietertag 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

IST-Nettomietertag 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
- Vorschriften 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

Klinik <1.000m

Krankenhaus <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