

**SMART - MODERN - ZEITGEMÄSS - Zinshaus in bester
Infrastruktur mit garantierter Rendite (5% für die nächsten
5 Jahre)**



Großvolumiger Zinshausanteil mit toller Rendite

Objektnummer: 7939/2300160122

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Nutzfläche:	4.437,00 m ²
Bürofläche:	1.785,00 m ²
Stellplätze:	171
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	11.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

396.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo company** **HAAS & URBAN IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

SMARTES, MODERNES und GRÜNES Wohnen bietet Ihnen dieses Zinshaus in bester Lage in Wiener Neustadt mit einer garantierten Rendite von 5%.

Das Wohnhaus wurde 2018 komplett neu mit einem Architekten-Team gestaltet. Nach der Fertigstellung 2020 konnten insgesamt über 90 Wohnungen und 10 Büros/Geschäftsräume erstmals bezogen werden. Hervorzuheben sind die moderne Gestaltung der Wohnungen mit kleiner Quadratur. Somit ergibt sich gemeinsam mit der tollen Lage und ausgezeichneten Infrastruktur eine sehr gute Vermietbarkeit. Alle Wohneinheiten, Büros und Parkplätze sind bereits parifiziert. Es gibt die Möglichkeit die gesamte Wohnhausanlage oder einen halben Anteil (alternativ auch eine komplette Etage) zu erwerben. Bei Bedarf kann der jetzige Besitzer die komplette Betreuung und Hausverwaltung übernehmen (sorglos und ohne Arbeit investieren). **Dieses Inserat bezieht sich auf den Kauf von 50% der gesamten GMBH oder Wohnungen (Asset Deal oder Share Deal).**

Hier einige Highlights der Wohnhausanlage

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme in den Wohnungen - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden
- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge
- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis für Mieter
- Self-Check-in-Service für die Serviceapartments (vollmöbliert, ab 1 Nacht - durch die Vermietung der Wohnungen als Serviceapartments ist eine höhere Rendite möglich)

- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Fitnessraum - kostenlos für Mieter
- Sauna und Wellnessbereich - gegen Gebühr
- Spielplatz
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,- Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

Hier die Fakten zum Wohngebäude

- 8.257m² Fläche
- 11.400m² Nettobaufläche
- 4.437m² Wohnfläche - **92 Wohnungen von 1 bis 3 Zimmer (größtenteils mit Loggia oder Terrasse)**
- 1.785m² Bürofläche - **10 Büros von 34 bis 516m²**
- 4.000m² Parkplätze - **90 Parkplätze im Aussenbereich, 81 Parkplätze in der Tiefgarage**
- **Potenzial zum Bau eines weiteren Wohnhauses** mit rund 1.560m² Wohnfläche und

1.000m² Garage (vorläufige Zustimmung der Behörden ist vorhanden)

Die Wohnungen sind aufgrund der ausgezeichneten Lage und Größe ideal als Starterwohnungen, Single- oder Pärchenwohnungen geeignet. Weiters sind diese mit einer modernen Einbauküche mit Herd, Backofen, Dunstabzug und Waschbecken ausgestattet. Die Badezimmer sind mit Waschbecken, Wellnesswanne, welche sich als Dusche und Wanne eignen und einen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Bereiche sind mit Fussbodenheizung, Holzböden, teilweise mit Klimaanlage, die Nassräumen mit Fliesen ausgestattet. Das Design ist modern und zeitlos. Die Kellerabteile befinden sich auf der selben Ebene, wie die Wohneinheiten. Somit ist ein bequemer Zugang gewährleistet.

Die Wohn- und Geschäftsräume sind fast gänzlich vermietet. Der Leerstand ist eher gering anzusehen, da aufgrund der Lage und geringen Quadratur rasch neue Mieter gefunden werden.

Ich freue mich, wenn Sie eine Besichtigung vor Ort wünschen und ich Sie bei diesem nächsten Investitionsvorhaben zu unterstützen darf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.