

## **ANLAGEOBJEKT- Denken Sie an die Zukunft!**



**Objektnummer: 7939/2300160705**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Nutzfläche:</b>	376,18 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.648,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



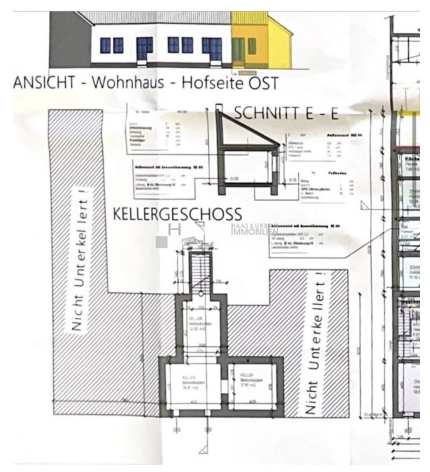
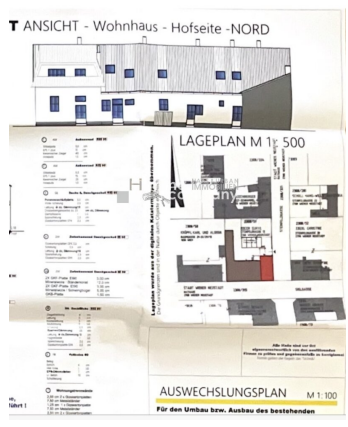
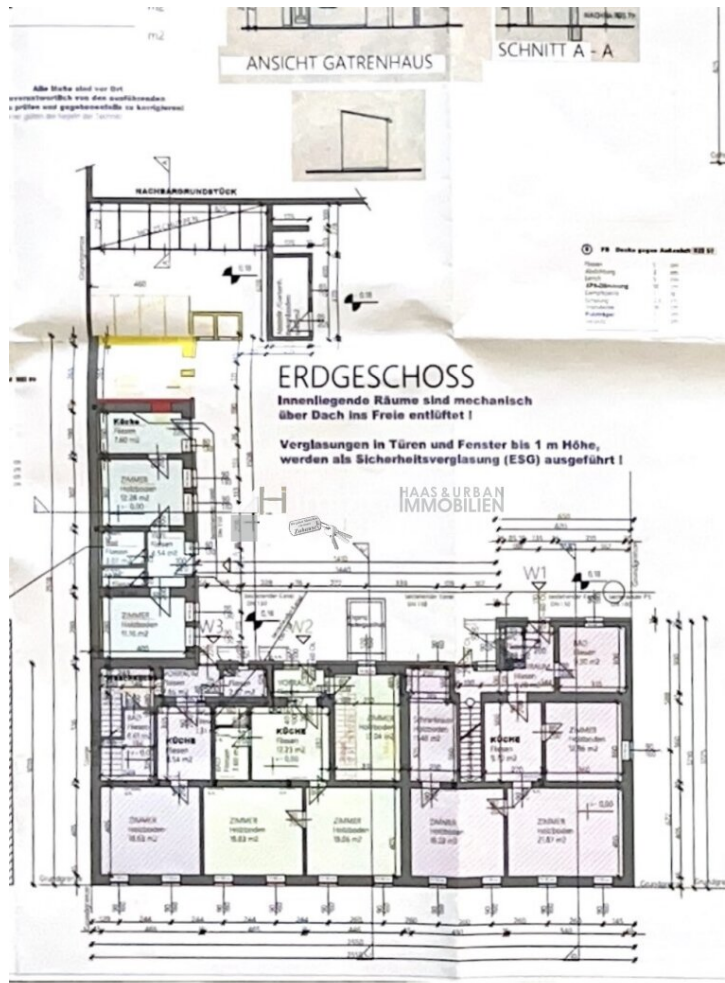
### Hakan Neziri

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

H +43 699 18410071

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.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses einzigartige Renditeobjekt in Wiener Neustadt in Niederösterreich! Mit einer Gesamtfläche von 376,18m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 620.000,00 € bietet diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit für Investoren oder Unternehmer.

Im Zinshaus befinden sich 4 Wohneinheiten:

- **W1: EG 62,99m<sup>2</sup>, OG 50,80m<sup>2</sup>, Gesamt 113,83m<sup>2</sup> + 18m<sup>2</sup> Terrasse (bewohnt vom Eigentümer)**
- **W2: EG 70,82m<sup>2</sup>, OG 24,72m<sup>2</sup>, Gesamt 95,54m<sup>2</sup> (vermietet)**
- **W3: EG 44,20m<sup>2</sup>, OG 52,18m<sup>2</sup>, Gesamt 96,38m<sup>2</sup> (vermietet)**
- **W4: EG 40,43m<sup>2</sup> (vermietet)**

Derzeit sind alle Wohnungen vermietet (Wohnung 1 wird vom jetzigen Eigentümer bewohnt), was eine sofortige Rendite für den neuen Eigentümer bedeutet. Die Wohnungen zeichnen sich durch ihre hellen und großzügigen Räume aus und sind mit modernen Badezimmern und Küchen ausgestattet. Ein Highlight ist der Balkon, der einen wunderschönen Blick auf die Umgebung bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Zinshaus verfügt außerdem über mehrere Stellplätze, die den Mietern oder Eigentümern zusätzlichen Komfort bietet. Die Immobilie ist in einem guten Zustand und wurde regelmäßig renoviert und gepflegt. Dadurch entstehen für den Käufer keine zusätzlichen Kosten für Renovierungsarbeiten.

Wiener Neustadt ist eine moderne Stadt mit einer lebendigen Wirtschaft und einer stetig wachsenden Bevölkerung. Das macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial. Durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist auch eine Wertsteigerung der Immobilie in Zukunft zu erwarten.

Das Zinshaus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Durch die zentrale Lage sind auch alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien schnell und bequem zu erreichen.

Nutzen Sie jetzt die Chance, in dieses renditestarke Zinshaus in einer der beliebtesten Städte Niederösterreichs zu investieren! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap