

**PREISSENKUNG!!! - EINMALIGE CHANCE - TOLLE
GELDANLAGE MIT VIEL WEITEREM POTENZIAL!!!!**



Objektnummer: 7939/2300160933

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1975
Nutzfläche:	972,00 m²
Kaufpreis:	1.370.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

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

H +43 699 184 100 36

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

Willkommen in Felixdorf! Die Gemeinde, in der möglicherweise IHR neues Anlageobjekt steht!

Felixdorf bietet eine solide und gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an größere Städte. Die Verkehrsanbindung, Gesundheitsversorgung, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind gut, und die Nähe zu Wiener Neustadt und Wien ermöglicht den Zugang zu weiteren Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten. Es ist ein attraktiver Ort für Menschen, die ländliches Wohnen und eine schnelle Verbindung zu städtischen Zentren suchen.

Das Gebäude setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

- Drei Wohneinheiten mit zweimal 75 m² und einmal 121m², welche alle drei vermietet sind!
- Eine sanierte Geschäftsfläche mit einer Fläche von 326m²!
- Eine Kellerfläche von 235m²!

Ein weiterer positiver Aspekt ist die bewilligte Einreichung eines Zubaus, welcher durch den Baustopp momentan besonders attraktiv ist, denn die Bewilligung wurde vor dem Baustopp freigegeben und kann dadurch auch realisiert werden!

Die Einreichung würde folgende Zubauten beinhalten:

- Ein weiterer Hausblock mit zwei Erdgeschosswohnungen und zwei Maisonettenwohnungen. Die Fläche aller vier Wohnungen beträgt 290m²!
- Dachgeschossausbau mit einem Flächengewinn von 229m² (Zwei Wohneinheiten) - Baubeginn sofort möglich!

Für mehr Infos senden Sie uns gerne eine Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap