

**NEUBAU - EIGENUTZUNG oder für ANLEGER - Vitis im
Waldviertel ca. 90% vermietet**



Ansicht der Gartenwohnungen - Pic 1

Objektnummer: 7530/5114

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3902 Vitis
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	87,25 m ²
Lagerfläche:	4,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	319.788,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.665,19 €
Betriebskosten:	147,21 €
Heizkosten:	61,13 €
USt.:	26,95 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl









FRÖSCHL
real estate











ERDGESCHOSS

Polizeiinspektion

TOP 1 **Verkauft**

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

TOP 2 **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

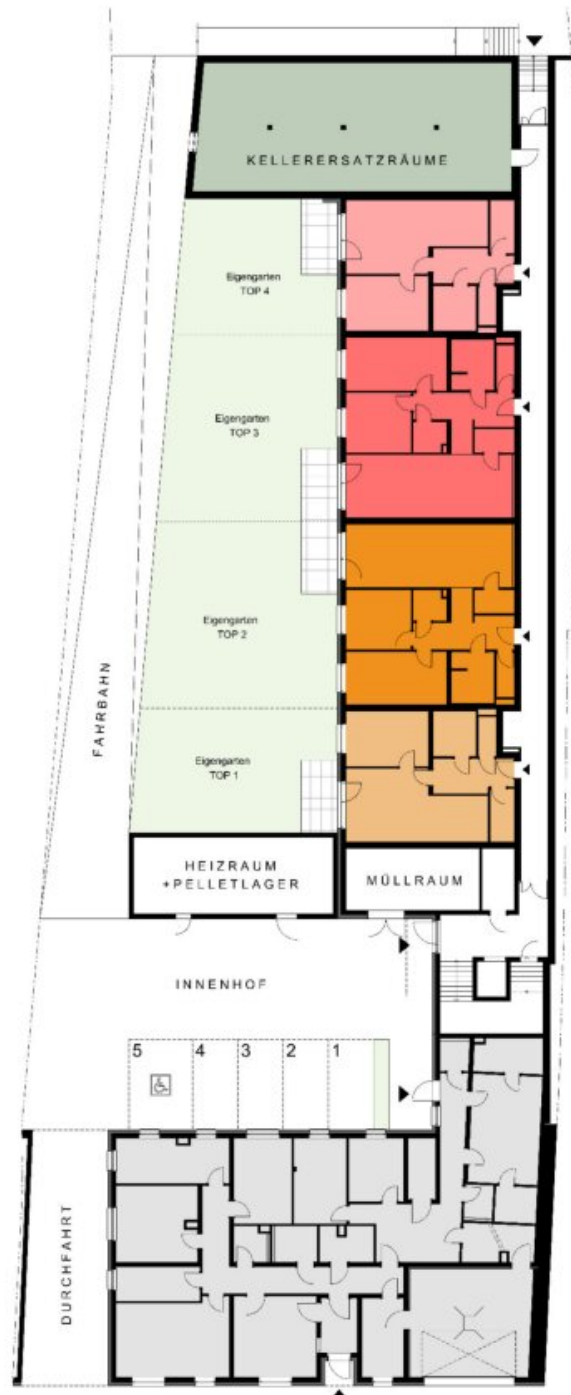
TOP 3

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

TOP 4

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

Kellerersatzräume



1. OBERGESCHOSS

TOP 5

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

TOP 6

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 7

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 8

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 9

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 10

Vermietet

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 11

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 80,71 m²
Loggia und Lichthof

TOP 12

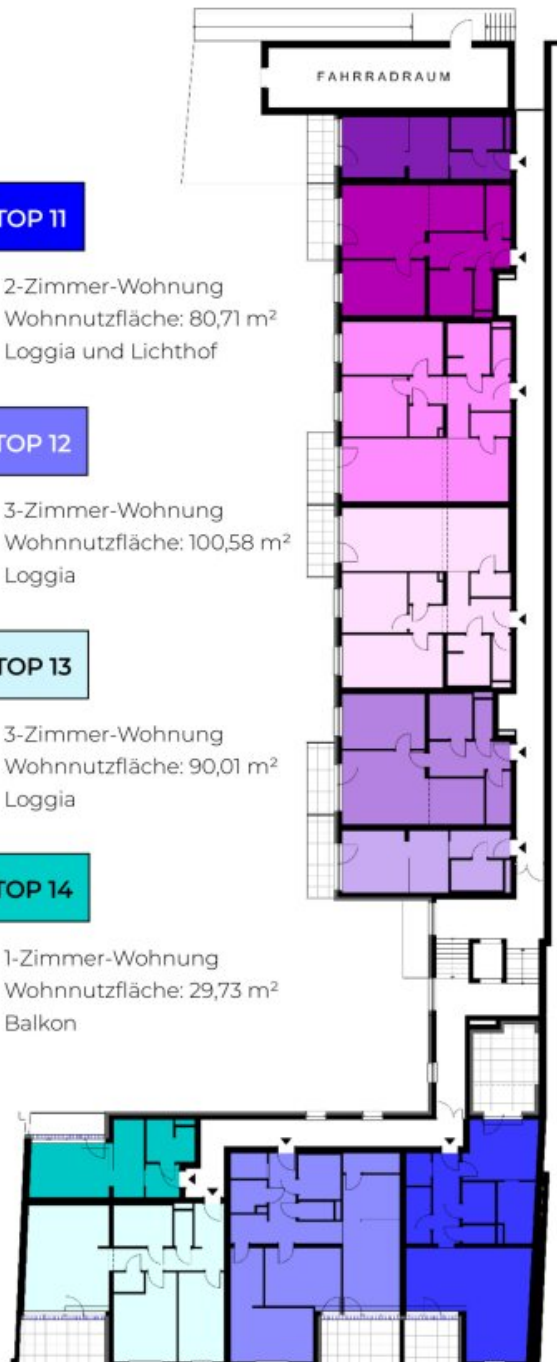
3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 100,58 m²
Loggia

TOP 13

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 90,01 m²
Loggia

TOP 14

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,73 m²
Balkon



2. OBERGESCHOSS

TOP 15 **Verkauft**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

TOP 16

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 17

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 18

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 19

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 20

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 21

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 22 **Verkauft**

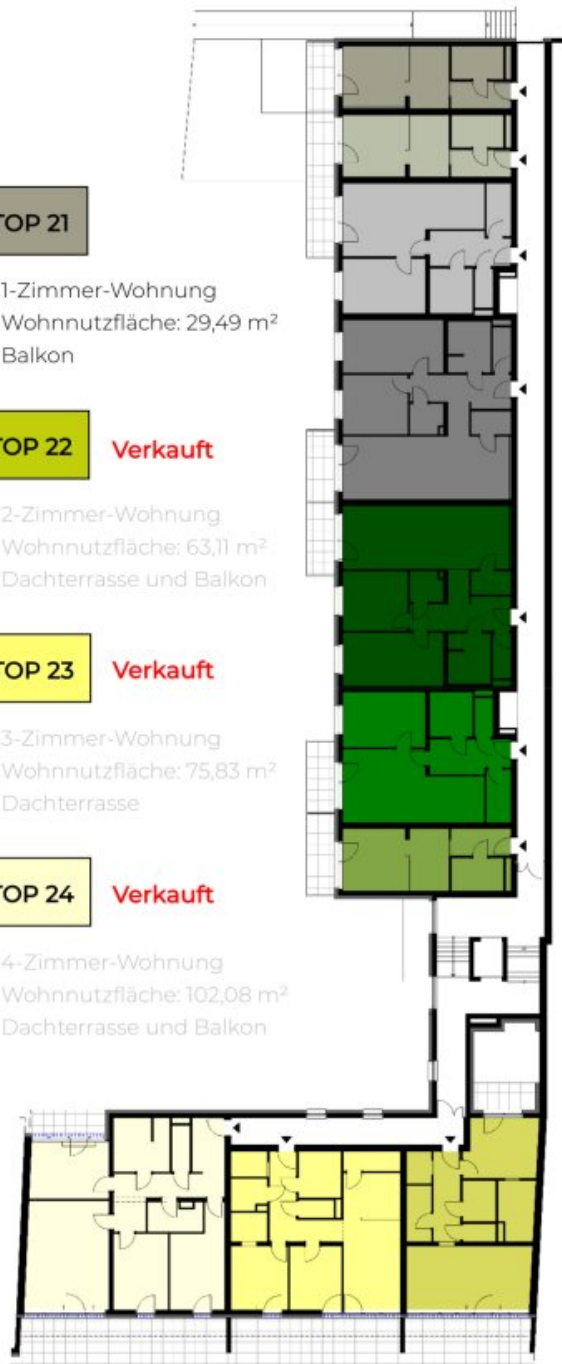
2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 63,11 m²
Dachterrasse und Balkon

TOP 23 **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 75,83 m²
Dachterrasse

TOP 24 **Verkauft**

4-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 102,08 m²
Dachterrasse und Balkon



PKW-STELLPLÄTZE

Stellplatz Nr. 1.....	Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 2.....	Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 3.....	Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 4.....	Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 5.....	barrierefrei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 6.....	Verkauft
Stellplatz Nr. 7.....	Verkauft
Stellplatz Nr. 8.....	Verkauft
Stellplatz Nr. 9.....	Verkauft
Stellplatz Nr. 10.....	Verkauft
Stellplatz Nr. 11.....	Verkauft
Stellplatz Nr. 12.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 13.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 14.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 15.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 16.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 17.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 18.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 19.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 20.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 21.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 22.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 23.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 24.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 25.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 26.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 27.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 28.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 29.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 30.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 31.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 32.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 33.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 34.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 35.....	frei wählbar
Stellplatz Nr. 36.....	Verkauft
Stellplatz Nr. 37.....	Verkauft



Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz. Beim Kauf können Sie ihren Wunsch-Stellplatz, je nach Verfügbarkeit, frei wählen.

FRÖSCHL
real estate



1 Grundstück

Zoom auf Objekt

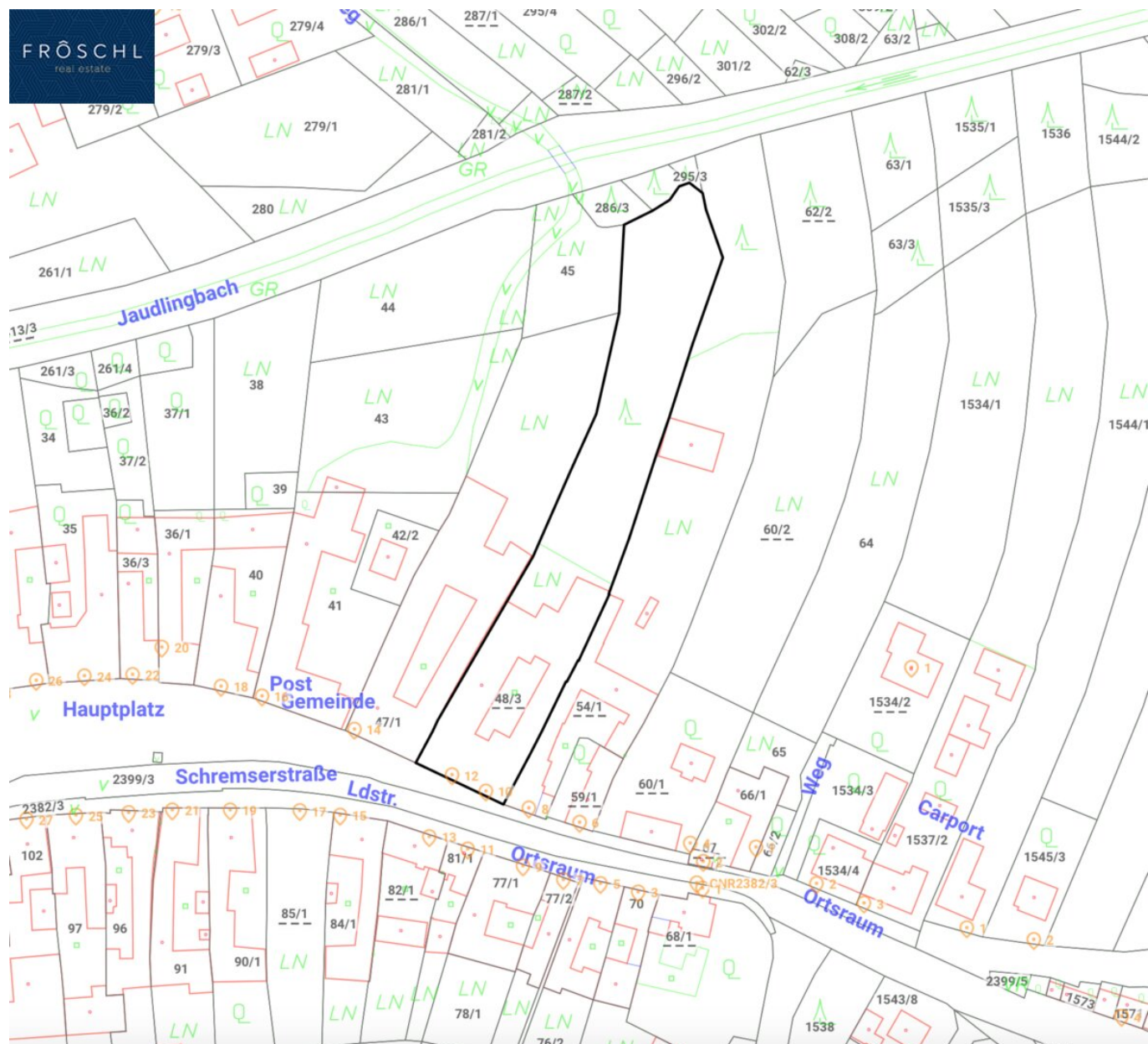
Ergebnis entfernen

Tabelle

Objekt hervor...

Objekte Selektie...

Grundstücksnummer	48/3
Katastralgemeinde	Vitis
Katastralgemeinde Nr.	21193
Einlagezahl	205
Grundbuchnummer	21193
Fläche aus Grafik [m²]	4886
Stichtagsdaten vom	01.04.2024



Objektbeschreibung

Die geplante Wohnhausanlage umfasst insgesamt **24 moderne Wohnungen** sowie eine **Büroeinheit**, die auf **drei Geschosse** (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) verteilt sind. Die Wohnungen Top 5 bis Top 14 im 1. Obergeschoss sind bereits bei Fertigstellung mit einer Einbauküche ausgestattet.

Grundriss und Nutzung

- **Büroeinheit (Polizeiinspektion)**: Befindet sich im Erdgeschoss mit direktem Straßenzugang.
- **Wohnungen**: Variieren von **1- bis 4-Zimmer-Einheiten** mit einer Wohnfläche von **ca. 30 bis 102 m²**. Jede Wohnung verfügt über:
 - Eine **Außenfläche** (Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia).
 - Ein zugeordnetes **Kellerabteil**.
 - Einen **PKW-Stellplatz im Freien**. Preis pro Abstellplatz beträgt € 9.500
- Im **Innenhof**: Überdachter Haupteingang mit Zugang zum zentralen **Stiegenhaus mit Aufzug**, der alle Wohnungen barrierefrei erschließt.

Gemeinschaftseinrichtungen

- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Bauweise und Ausstattung

Das Projekt wird in **Massivbauweise** errichtet und zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus:

- **Bauweise**:

- Außenwände: Gedämmte Hohlwände oder Ziegelmauerwerk (25 cm).
- Innenwände: Tragend aus Ziegel, nicht tragend aus Trockenbau.
- Decken: Stahlbeton-Elementdecken.
- Dach: Flachdach mit Warmdachaufbau und bekiester Foliendachhaut.
- Fassade: WDVS-Fassade.

- **Fenster:**

- Kunststofffenster mit **3-Scheibenisolierverglasung** (weiß).
- Außenliegende Rollläden als Sonnenschutz.

- **Heizung:**

- Zentrale **Pellet-Heizanlage**.

- **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen.

- **Sanitäreinrichtungen:**

- Badezimmer: Waschtisch, Dusche/Badewanne, Sprossenheizkörper.
- WC: Hänge-WC und Handwaschbecken.

- **Elektroinstallation:**

- Eigener Stromzähler je Wohneinheit.

Gegensprechanlage.

• **Innenausstattung:**

- Türen: Weiß lackiert mit Holzumfassungszargen.

Böden: Hochwertiger Parkettboden, Fliesen in Sanitärräumen.

Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wurde bereits fertiggestellt und zu ca. 90% vermietet. Die gezeigten Bilder stammen von den bereits fertiggestellten Einheit Top 13. Bitte beachten Sie, dass die Ansichten leicht variieren können. Die Materialien und die Qualität der Ausführungen entsprechen jedoch vollständig den tatsächlichen Gegebenheiten der angebotenen Einheiten.

Dieses Wohnprojekt verbindet hochwertige Bauweise mit durchdachter Infrastruktur und bietet modernes Wohnen in einer idealen Lage.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümerin dieser attraktiven Wohnungen in Zentrum von Vitis im Waldviertel.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den

Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap