Einzigartige Investmentchance: Zinshaus, Bungalow & großer Baugrund – Vielseitige Möglichkeiten in Top-Lage! Jetzt für nur 1.999.000 €!

Ansicht Hof

Objektnummer: 7939/2300161239

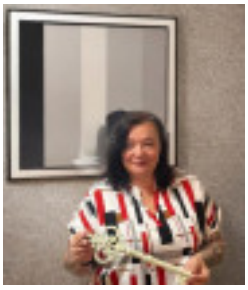
Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Neustädter Straße 33
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Zimmer:	14
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

71.964,00 € 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

Dieses **einzigartige Anlageobjekt** vereint **ein Zinshaus mit vier Wohneinheiten, einen separaten Bungalow und ein großzügiges Baugrundstück** auf insgesamt **2.124 m²** in zentraler Lage von **Kottingbrunn**. Dank **aktueller Vermietung** und **weiterem Ausbaupotenzial** bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, Bauträger oder Eigennutzer mit Weitblick.

Grundstücks- und Gebäudestruktur:

• **Flächenwidmung:** Bauland Kerngebiet – 60 % Baudichte – geschlossene Bauweise – Bauhöhe 6,8 m

• **Grundstück 1 (780 m²):** Zinshaus (4 Einheiten + Keller), Bungalow (65 m²), Parkplatz, Garten

• **Grundstück 2 (738 m²):** Freifläche + Halle mit rund (130 m²)

• **Grundstück 3 (606 m²):** Baugrund mit kleinen Altbestand (Abriss)

Wohneinheiten & Rendite:

• **Zinshaus & Bungalow Baujahr 2018**

• **4 Wohnungen je ca. 60–66 m²** mit Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmern, Bad, WC & Abstellraum

• **Souterrain/Keller: 45 m²**

• **Bungalow (65 m²):** Küche, 2 Zimmer, Bad, WC zur Eigennutzung (kann freigestellt werden)

• **Aktuelle Mieteinnahmen:**

• 3 vermietete Wohnungen je 800 **€ Brutto**

• Eine Wohnung steht derzeit frei

Perfekte Infrastruktur & Erweiterungspotenzial:

• Attraktive Lage mit **Bushaltestelle & Bahnhof** in direkter Nähe

• **Autobahnanschluss in wenigen Minuten** erreichbar

• **Ideales Umfeld für Familien & Mieter**: Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Ärzte & Schule in unmittelbarer Nähe

• **Zusätzliche Bebauungsmöglichkeit** für **Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser**

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine zukunftssichere Immobilie mit **langfristigem Wertsteigerungspotenzial** zu investieren. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu ihrer erfolgreichen Investitionen zu begleiten.

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 <150m
Apotheke <625m
Klinik <5.825m
Krankenhaus <6.300m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.075m
Schule <275m

Nahversorgung
Supermarkt <125m

Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.125m

Verkehr
Bus <150m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <575m
Straßenbahn <6.150m
Flughafen <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap