# INVESTITIONSPAKET - Smart, modern, grün und mit garantierter Rendite von 5% für fünf Jahre

**Objektnummer: 7939/2300161322**

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

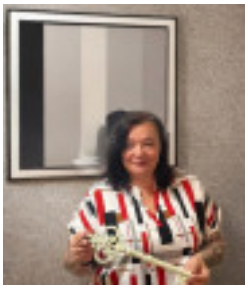
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2700 Wiener Neustadt |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,84 |
| **Kaufpreis:** | 7.340.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 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

**IHR INVESTITIONSPAKET MIT RUNDUM SORGLOS PAKET!**

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

Rendite wird auf 5 Jahre bei Beibehaltung der Vermietung über die bestehende Hausverwaltung garantiert.

**Dieses Inserat bezieht sich auf den Kauf von einer Etage mit 40 Wohnungen! Die Jahresrendite beträgt € 366.000,-!**

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 ausgezeichneter 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).

## 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 Serviceappartments (vollmöbliert, ab 1 Nacht - durch die Vermietung der Wohnungen als Serviceappartmens 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 Bruttogeschossfläche
- 4.640m² Vermietbare Wohnfläche - **92 Wohnungen von 1 bis 3 Zimmer (großteils mit Loggia oder Terrasse)**

- 1.930m² Vermietbare Fläche Büro % Gewerbe - **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 Klimaanlagen, 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.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.500m
Universität <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap