Wo dein Geld wohnen will - Mehrfamilienhaus mit 5 WE

Objektnummer: 8014/288

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

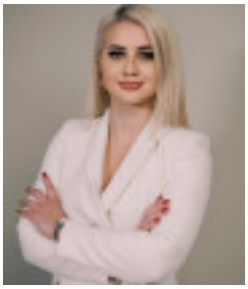
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7022 Schattendorf
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	429,89 m²
Nutzfläche:	490,99 m²
Bäder:	5
Heizwärmebedarf:	G 252,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Kaufpreis:	710.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.651,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

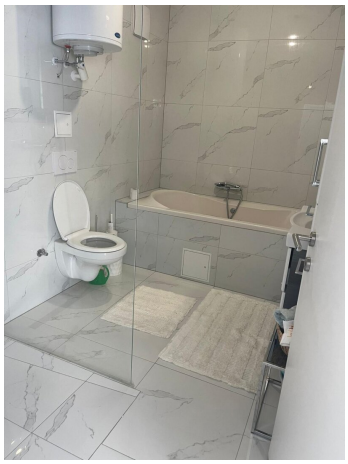


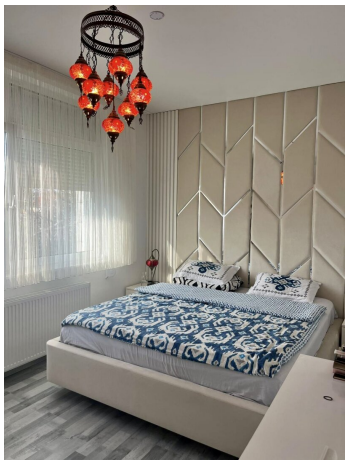
BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529

Ge
Ve



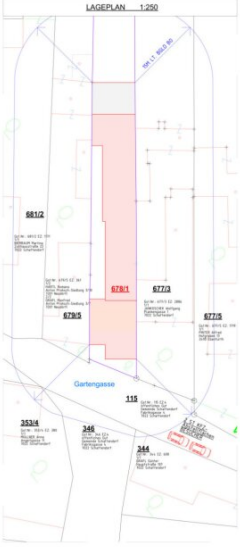


ZUSTIMMUNG ANRAINER:

JANKEUCHER WOLFGANG	PINTER ALFRED	BERNAUR MARTINA	GINTER GRAFL	PELLNER ANNA	HAITL ROMANA	EBAYL MANFRED	GEMEINDE GUNATSENDORF
DATUM	DATUM	DATUM	DATUM	DATUM	DATUM	DATUM	DATUM

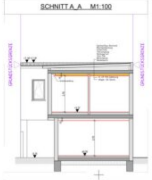
FL-Wohnung 1:		FL-Wohnung 2:		FL-Wohnung 3:		Heizraum	6,29 m²	VR	6,36 m²
Vorraum	4,98 m²	Vorraum	4,33 m²	Vorraum	4,96 m²	Schuppen	37,60 m²	WC	1,48 m²
WC	1,51 m²	WC	1,49 m²	BADWC	6,07 m²	Gang	4,08 m²	Gang	5,69 m²
SPEIS	2,64 m²	SPEIS	2,03 m²	SPEISAR	3,71 m²	AR	15,21 m²	WOHNEN	36,51 m²
Zimmer	10,16 m²	Kind 1	11,27 m²	ZIMMER 1	13,21 m²	BAD	4,86 m²	AR	3,64 m²
WZ/ESSKÜ	36,65 m²	Kind 2	16,52 m²	ZIMMER 2	14,00 m²	Zimmer	8,69 m²	Bad	5,05 m²
BAD	5,17 m²	WZ/ESSKÜ	41,52 m²	WZ/ESSKÜ	29,86 m²	Zimmer2	15,52 m²	Bad	5,42 m²
SCHLAFEN	11,81 m²	BAD	2,23 m²	FLUR	3,69 m²	Zimmer 3	17,44 m²	WC/DU	2,92 m²
Summe:	**81,12 m²**	SCHLAFEN	5,75 m²	**Summe:**	**79,78 m²**			Zimmer	18,77 m²
		Summe:	**100,41 m²**					Zimmer	15,10 m²
								Zimmer	14,30 m²

LAGEPLAN 1:250



ANSICHT HOF M1:100

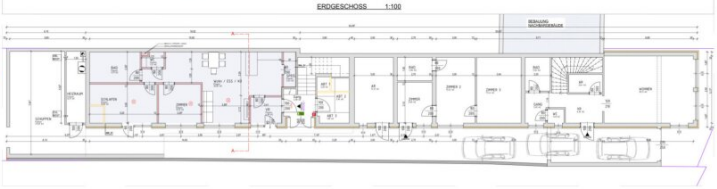
SCHNITT A-A M1:100



ANSICHT STRASSE

OBERGESCHOSS 1:100

ERDGESCHOSS 1:100



LEGENDE:

EINREICHPLAN

BAUBEHÖRDE

BAUFÜHRER

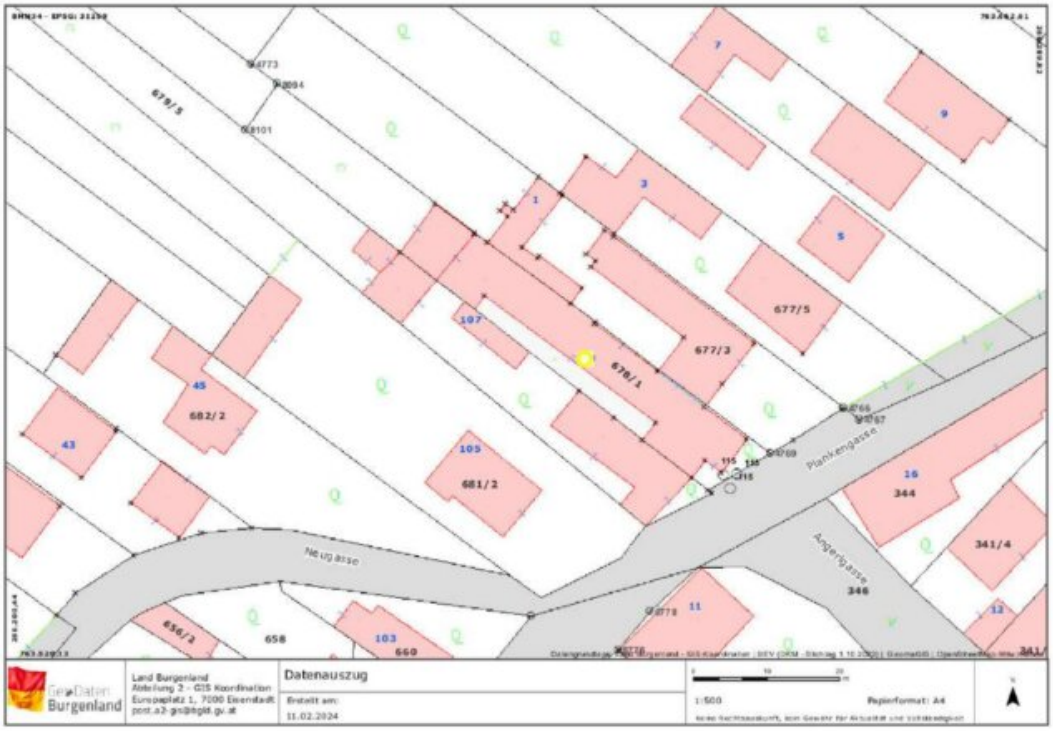
PLANVERFASSER

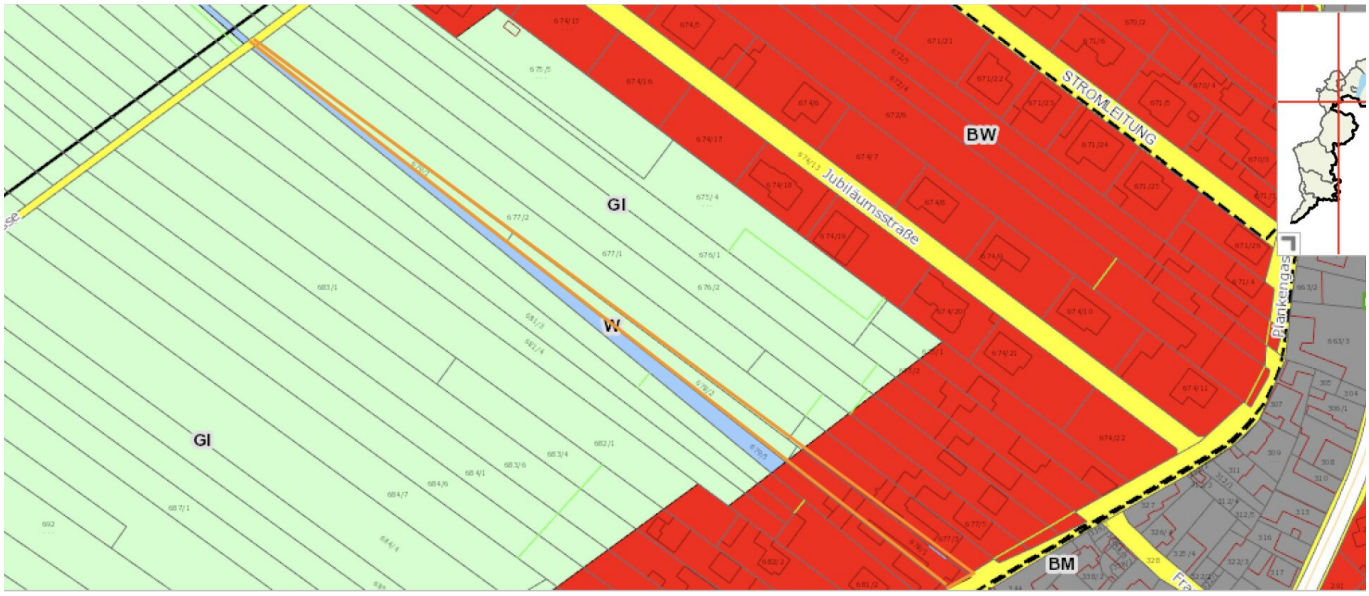
Baustr. Rudolf Haider
Ing. Rudolf Haider
Baustr. Ing. Gerhard
A-3175 Pöchlarn/Donau

PROJ-NR	BVH-FAR Erlagel
DATUM	31.05.2021
INHALT	GRUNDRISSE SCHNITTE ANSICHTEN M1:50, LAGEPLAN - M 1:250

Weitere Anhänge der Liegenschaft

Weitere Anhänge der Liegenschaft




BW
GI
W
GI
BM
Jubiläumsstraße
STROMLEITUNG
Seebunkergasse

Objektbeschreibung

Ein Neubau mit fünf Einheiten & Zukunftsperspektive.

Kaufpreis: € 740.000,–

Ort: Schattendorf

Grundstücksfläche: ca. 1.934 m²

davon rund 454 m² Baufläche, 1.454 m² landwirtschaftliche Nutzung sowie 27 m² Gartenfläche.

Nutzfläche: über 320 m²

Einheiten: 4 Wohnungen + 1 separates Haus

Status: alle Einheiten befristet vermietet bis 2026

Baujahr: 1953, letzte Sanierung 2021,

Anlageobjekt mit Weitblick.

Eine Immobilie, die Rendite atmet.

Dieses Objekt ist keine Standard-Anlage – es ist eine seltene Gelegenheit: ein moderner, neuwertiger Neubau mit insgesamt 5 unabhängigen Wohneinheiten, vollständig vermietet, durchdacht geplant und bereit für Anleger mit Weitblick.

Sie profitieren sofort: Kein Leerstand, keine Renovierung, keine Ungewissheit. Nur gepflegte Mieteinnahmen und Raum für Zukunftspläne.

Das steckt drin – auf einen Blick

4 Wohneinheiten + 1 Einfamilienhaus

- Separate Eingänge
- Eigene Infrastruktur pro Einheit
- Hochwertige Bauweise (Ziegel, Vollwärmeschutz, 3-fach-Verglasung)

- Moderne Heiztechnik (Gas, Radiatoren)
- Gepflegte Ausstattung: Laminat & Fliesen, Rollläden, Tageslichtbäder
- Besucherparkplätze vorhanden

Wohnflächen ca.:

- Top 1: 81,12 m²
- Top 2: 108,41 m²
- Top 3: 75,70 m²
- Top 4: ca. 46,51 m²
- Separates Haus: ca. 118,15 m² + Balkon: 13,34 m²
- Arbeitsraum: 15,21 m²
- Schuppen: 37,60 m²
- Heizraum: 8,29 m²

Gesamt Wohnfläche: ca. 429,89 m²

Gesamt Nutzfläche: ca. 490,99 m²

Ein Standort, der sich auszahlt.

- Ruhige Wohnsiedlung im Bezirk Mattersburg
- Öffentliche Anbindung in Reichweite
- Nahversorger, Schulen, Kitas, Sport & Natur in unmittelbarer Nähe
- Wien in unter 1 Stunde erreichbar

Das Investment für Menschen mit Plan.

- Befristete Mietverträge – danach freie Gestaltung möglich
- Ideal für langfristige Kapitalanlage oder späteren Eigennutz

- Sofortiger Cashflow bei minimalem Risiko
- Keine Sanierungen notwendig – alles neuwertig

Investment & Rendite

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit monatliche Einnahmen von € 3.110,17, was einer jährlichen Bruttorendite von rund 4,41 % entspricht (berechnet auf Basis eines Kaufpreises von € 769.000 zzgl. 10 % Nebenkosten).

Fazit: Hier passt alles zusammen.

Moderne Technik. Flexible Struktur. Sicheres Einkommen.

Diese Immobilie ist der perfekte Baustein für Ihr Vermögensportfolio – ob als Vermieter, Investor oder Familienstrategin mit Weitblick.

Wer klug investiert, baut auf Bestand. Und genau das finden Sie hier.

Jetzt besichtigen. Jetzt investieren.

Rafaela Simic

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel.: 0676 3802529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Detaillierte Unterlagen & Mietübersicht auf Anfrage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <5.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap