

Wo dein Geld wohnen will - Mehrfamilienhaus mit 5 WE



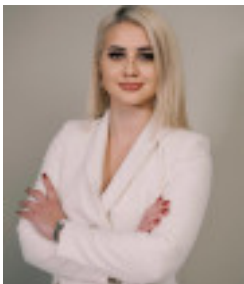
Objektnummer: 8014/288

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:	769.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

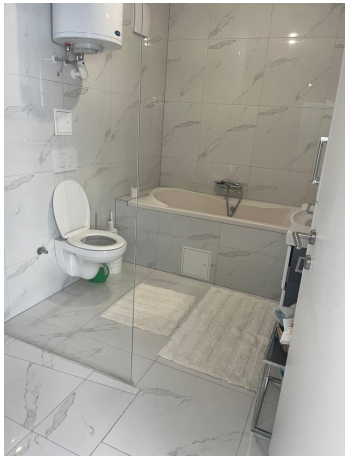
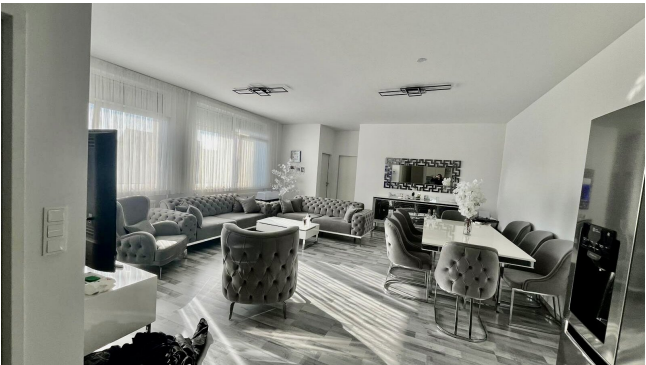


Rafaela Simic B.A.

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

T +43 6763802529
H +43 6763802529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







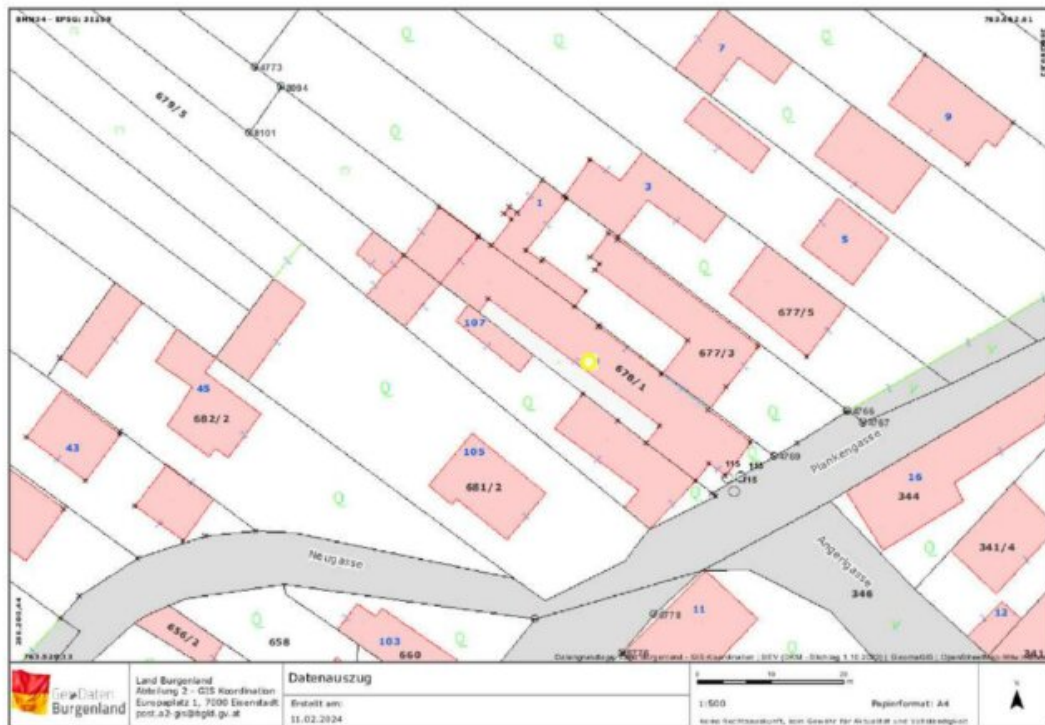




Weitere Anhänge der Liegenschaft



Weitere Anhänge der Liegenschaft





Objektbeschreibung

Ein Neubau mit fünf Einheiten & Zukunftsperspektive.

Kaufpreis: € 769.000,–

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