

## **Bewilligtes Bauträgerprojekt mit 10 Wohnungen in guter Lage**



**Objektnummer: 2029/48**

**Eine Immobilie von Meni GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                       | Illnergasse                          |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen |
| Land:                         | Österreich                           |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt                 |
| Zustand:                      | Projektiert                          |
| Wohnfläche:                   | 682,50 m <sup>2</sup>                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,04 kWh / m <sup>2</sup> * a     |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                               |
| Kaufpreis:                    | 749.900,00 €                         |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 1.098,75 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

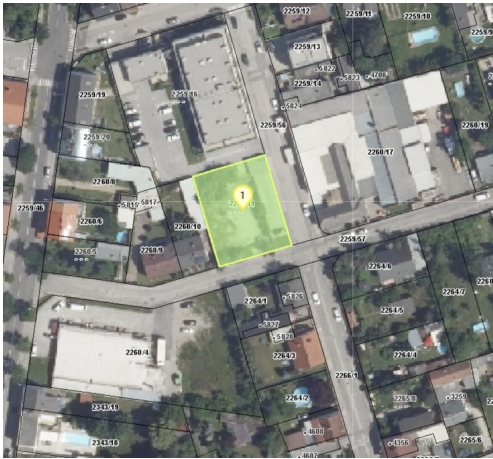
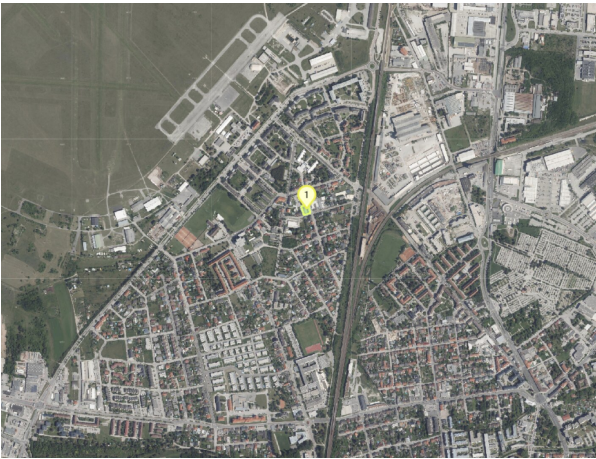
## Ihr Ansprechpartner

**Mag.(FH) Christoph Menhofer**

FIDUNA Immo GmbH  
Triesterstraße 56  
2620 Neunkirchen

H +43 676 3646337

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein baureifes Projekt in erstklassiger Wohnlage. Mit einer rechtskräftig vorliegenden Baubewilligung für **10 Wohneinheiten** bietet dieses Objekt maximale Planungssicherheit und einen sofortigen Realisierungsstart.

### Strategische Mikrolage: Urbanes Wohnen mit Wertgarantie

Die Illnergasse besticht durch ihre exzellente Lagequalität im nordöstlichen Zentrumsbereich:

- **Hohe Nachfrage:** Erstklassige Adresse für Eigennutzer und anspruchsvolle Mieter.
- **Perfekte Infrastruktur:** Fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt, Bildungseinrichtungen und dem Hauptbahnhof (Ideal für Wien-Pendler).
- **Ruhiges Umfeld:** Gewachsene Strukturen in einer verkehrsberuhigten Zone sichern die langfristige Wertbeständigkeit.

### Projektdaten & Kennzahlen: Kompakt, Effizient, Baubereit

Das Projekt ist auf eine hochwertige Wohnnutzung mit Fokus auf Lebensqualität optimiert:

- **Status:** Baubewilligung rechtskräftig vorhanden (sofortiger Baustart).
- **Wohnnutzfläche (WNF):** ca. **682 m²**.
- **Einheiten:** 10 perfekt geschnittene Wohneinheiten.
- **Ebenen:** 3 Geschosse (**Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß**).
- **Outdoor-Fokus:** Insgesamt ca. **245 m² Freiflächen** – jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich (Eigengarten, Balkon oder Terrasse).
- **Stellplätze:** **14 PKW-Abstellplätze** auf Eigengrund (hervorragender Stellplatzschlüssel von 1,4 Plätzen pro Einheit).

### Ihre Vorteile als Bauträger / Investor:

2. **Null Genehmigungsrisiko:** Da die Bewilligung bereits vorliegt, entfällt die unsichere Vorlaufphase. Sie starten direkt mit der Ausschreibung oder dem Bau.

4. **Hervorragendes Verhältnis WNF zu Freifläche:** Die großzügigen Außenbereiche (ca. 36 % der WNF) sind ein entscheidender Beschleuniger für den Abverkauf oder die Vermietung.
6. **Überschaubares Projektvolumen:** Ideal als wertstabiles Portfolio-Objekt oder für Bauträger, die eine schnelle Umschlagdauer suchen.
8. **Optionale Bauausführung:** Der Verkäufer ist ein etablierter Baumeister und bietet auf Wunsch die **belags- oder schlüsselfertige Umsetzung zum Fixpreis** an. Dies sichert Ihre Kalkulation gegen Baukostensteigerungen ab.

Als Planverfasser stand hier das renommierte Wiener Neustädter Büro Hochbauplanung GmbH von Bmst. Ing. Jürgen Witt zur Verfügung.

## **Kaufgegenstand:**

Der Erwerb umfasst die Liegenschaft sowie das vollständige, rechtskräftig bewilligte Neubauprojekt inkl. Nutzwertgutachten und Verkaufspläne.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <1.250m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap