

## Neubau trifft Rendite: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung in schöner Anlage



Neu neu Top 36 WZ

**Objektnummer: 1939/164273**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	39,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	162.927,46 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.658,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

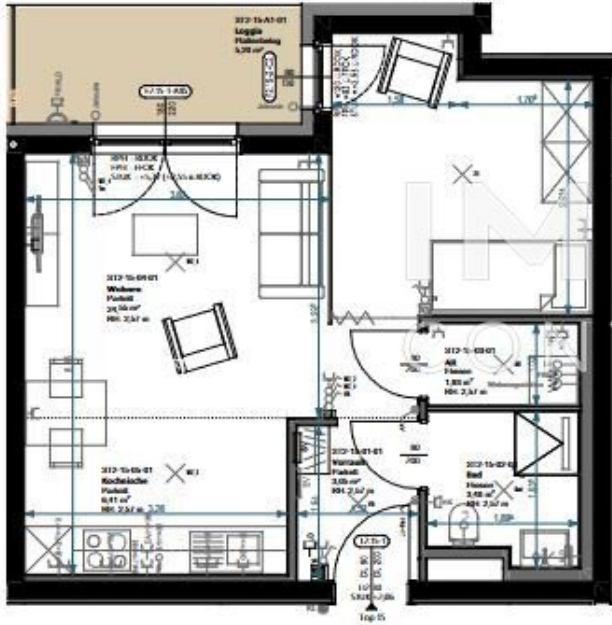
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

T +43 676 841 420-605  
H +43 676 841 420 605

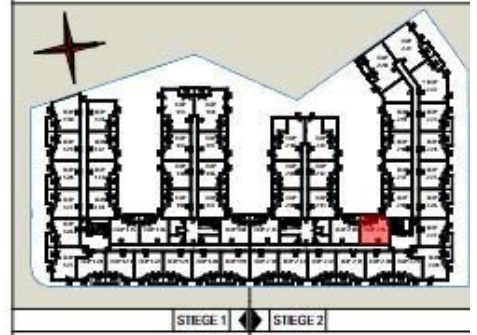








Top 15	
1. OBERGESCHOSS	Stiege 2
ZIMMER	1
LOGGIA	5,20 m <sup>2</sup>
TERRASSE/ BALKON	
PARKPLATZ	Optional
RAUMHÖHE	2,57m
WOHNNUTZFLÄCHE	44,54 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Ein Investment mit Weitblick - Sicheres Zusatzeinkommen oder Altersvorsorge gepaart mit vielen steuerlichen Vorteilen.

Sie möchten Ihr Kapital wertgesichert veranlagen? Diese Vorsorgewohnungen in Wiener Neustadt verbinden moderne Neubauqualität mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis dank Baurecht, einem soliden Mietertrag und einem zukunftssicheren Standort. Ideal zur Diversifikation Ihres Portfolios oder als langfristige, inflationsgeschützte Kapitalanlage.

In attraktiver Lage von Wiener Neustadt entstanden 126 moderne, barrierefreie Wohnungen in Massivbauweise, welche sich im Baurechtswohnungseigentum befinden.

Kompakte Grundrisse zwischen 32-71m<sup>2</sup>, hauseigene Tiefgarage, Innenhof mit grünen Begegnungszonen und Kinderspielplatz - so fühlen sich ruhesuchende Singles und Paare genauso wohl wie Familien.

Die Wohnungen sind bereits im Erstbezug vermietet und bieten je nach Kaufoption eine ansprechende, sofortige Rendite.

Der Baurechtsvertrag wurde auf 99 Jahre abgeschlossen und den Baurechtswohnungseigentümern eine Kaufoption nach Ablauf des Vertrages eingeräumt. Der sofortige Eintrag im Grundbuch gewährleistet hier Rechtssicherheit.

### Top 02\_15

Diese lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung ist nach Westen in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Sie besteht aus einem großen Wohnzimmer mit Küchenzeile, geräumiger Schlafnische, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum, Vorzimmer und einer Loggia.

Des Weiteren ist der Wohnung ein separater Einlagerungsraum auf demselben Stockwerk

zugeordnet.

Anlegerpreis (netto): € 162.927,46 + 20% Ust.

Die Wohnung ist bereits befristet vermietet. Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne eine detaillierte Kosten- und Mietübersicht.

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap