

## **Neubauprojekt nahe Wien: 6 vermietete Anlegerwohnungen + 1 freie Einheit**



**Objektnummer: 7398/1144052**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.798,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,68 €
<b>USt.:</b>	11,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

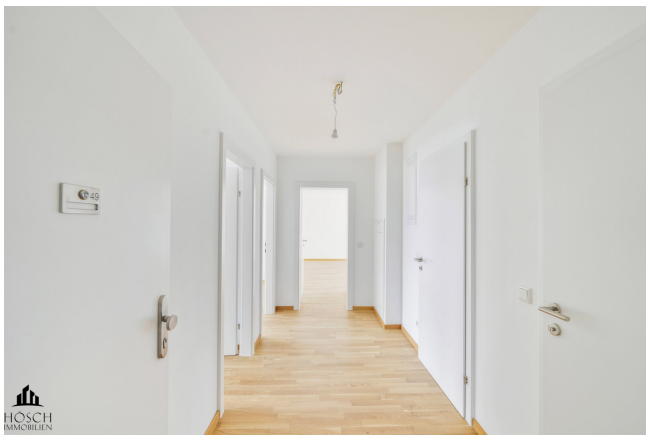


**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A













  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Am Rand der historischen Altstadt von Stockerau befindet sich dieses Neubauprojekt in **gut erreichbarer, zentraler Lage**. Die Wohnanlage besteht aus **drei Baukörpern** und wurde bereits **fertiggestellt sowie großteils erfolgreich vermietet**.

Im Rahmen des Verkaufs gelangen nun **insgesamt sieben Wohnungen in den Einzelverkauf** – darunter **sechs bereits vermietete Einheiten sowie eine aktuell freie Wohnung**. Diese Struktur bietet sowohl **laufende Einnahmen** als auch die Möglichkeit zur **Eigennutzung oder Neuvermietung**.

Die Liegenschaft verfügt über eine klare architektonische Ausrichtung und **funktionale, gut vermietbare Grundrisse**, die sich in der bisherigen Vermietung bewährt haben. Die vorhandene Vermietung eines Großteils der Wohnungen spricht für eine **stabile Nachfrage am Standort**.

Die Einheiten bieten **gut nutzbare Raumaufteilungen, ausreichende Belichtung** sowie **Außenflächen**, die den Wohnwert ergänzen.

### Ausstattung und Eckpunkte:

- Ziegelmassivbauweise
- Fernwärme mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Schall- und Wärmeschutz entsprechend Neubau-Standard
- Außenflächen je nach Einheit (Balkon, Terrasse oder Garten)
- Innenhof mit Grünflächen

- 11 Garagenstellplätze stehen zum Verkauf

Zusätzlich stehen **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Kellerabteile** zur Verfügung.

### **Lage mit hoher Nachfrage und Lebensqualität**

Die Stadt Stockerau zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Einzugsgebiet von Wien und vereint eine ausgezeichnete Infrastruktur mit naturnahem Umfeld.

Als „Tor zum Weinviertel“ bietet Stockerau sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein breites Bildungsangebot sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten – insbesondere durch die Nähe zur Donau-Auenlandschaft.

### **Sehr gute Anbindung**

Der Bahnhof von Stockerau sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die Wiener Innenstadt ist in rund 25 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Die abgebildeten Fotos stammen teilweise aus bereits vermieteten Einheiten innerhalb der Wohnanlage und veranschaulichen den Ausstattungsstandard des Projekts.

### **DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG – TOP 52:**

- Dachgeschoss
- Zimmer: 2
- Wohnnutzfläche: ca. 61,57 m<sup>2</sup>

- Loggia: ca. 8,20 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 265.000,-- zzgl. USt.

**Nettojahresmiete:** € 8.274,84

**Bruttorendite:** 3,12 %

**Garagenstellplatz:** € 15.000,-- (Bruttopreis)

(mindestens 1 Stellplatz verpflichtend zu erwerben)

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter +43 660 37 91 75 9 zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap