

**Perfektes Anlageobjekt mit 4 Wohneinheiten + 370 m<sup>2</sup> Garten in Wr. Neustadt! ausgezeichnete Vermietbarkeit!**



Ansicht mit Parkplätzen

**Objektnummer: 0001010435**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2025 Generalsanierung
<b>Wohnfläche:</b>	359,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Garten:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

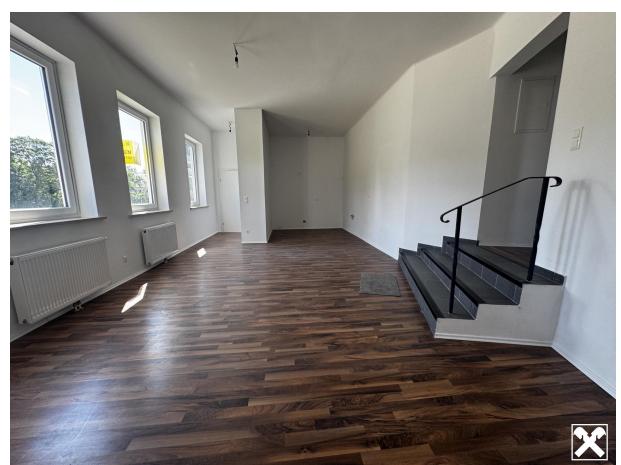
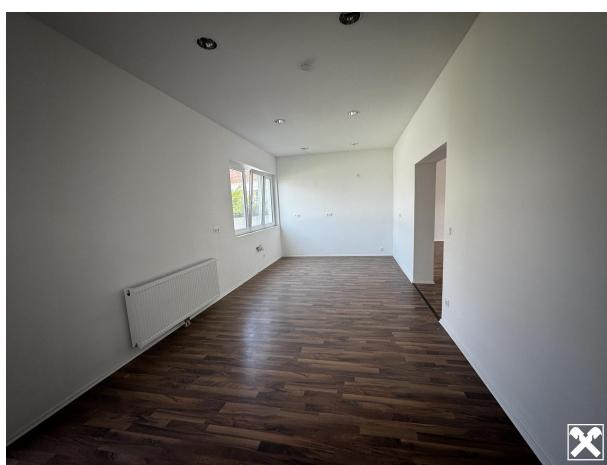


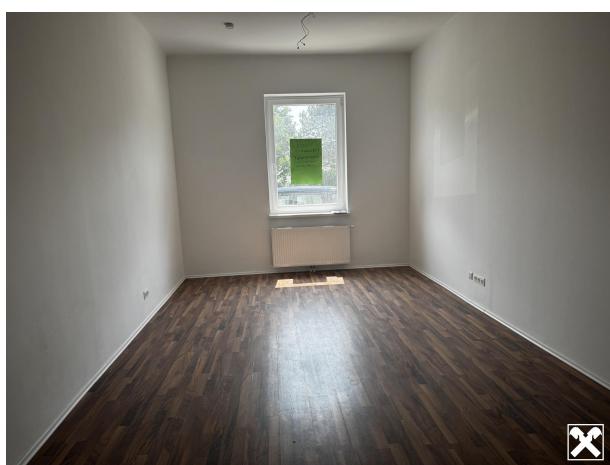
**Birgit Ehold-Wlassak**

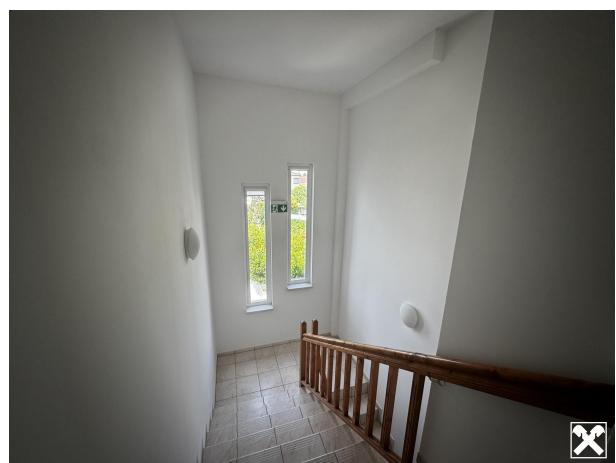
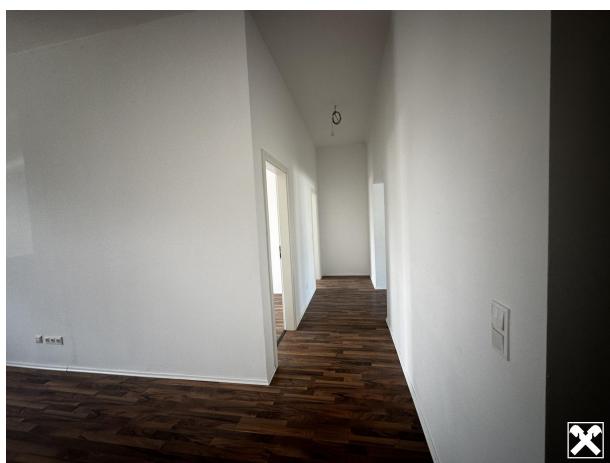
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 53

















# Objektbeschreibung

## Attraktives Zinshaus mit 4 Einheiten und Eigengärten – generalsaniert & renditestark in Toplage von Wiener Neustadt

In zentrumsnaher Lage von Wiener Neustadt bietet dieses **umfassend modern sanierte Zinshaus** vier hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit ca. 359 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche – zwei davon mit Eigengärten. Die **zusätzlich noch freie Gartenfläche** beträgt ca. 370 m<sup>2</sup>. Die barrierearmen Grundrisse, getrennten Eingänge und ruhige Wohnlage sprechen eine breite Mietzielgruppe an. Kurze Wege zu Bahnhof, Park, Apotheken und Nahversorgern unterstreichen die ausgezeichnete Mikrolage. Ein Highlight des Objekts ist auch der rund 370 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsgarten.

Mit jährlichen Mieteinnahmen von rund 56.000 € (unter der Annahme einer Miete von 13€/ m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 1.090.000 €) erzielen Sie eine attraktive Netto-Rendite von ca. 5,14 % – eine starke Gelegenheit für langfristige Anleger.

Jetzt investieren und nachhaltig profitieren!

In einem hochwertig generalsanierten Stilaltbau mit nur vier Wohneinheiten präsentiert sich dieses Zinshaus als solide und zukunftssichere Kapitalanlage in zentrumsnaher Lage. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2024/2025 umfassend modernisiert und bietet sowohl technisch als auch optisch einen neuwertigen Gesamtzustand – ideal für langfristige Vermietung ohne kurzfristigen Investitionsbedarf.

Das Wohnhaus besteht aus vier separat begehbaren Tops mit insgesamt rund **359 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**. Zwei Einheiten im Erdgeschoss verfügen über **eigene Gärten mit direktem Zugang**, die beiden Wohnungen im Obergeschoss überzeugen mit durchdachten Grundrissen und angenehmer Raumhöhe. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. **68,9 m<sup>2</sup> bis 125,9 m<sup>2</sup>** und bieten zwischen drei und vier Zimmern pro Einheit – eine attraktive Mischung für verschiedene Mieterzielgruppen.

Die Ausstattung aller Wohnungen entspricht zeitgemäßen Anforderungen: Hochwertige Bodenbeläge, moderne Sanitärräume, gut belichtete Wohnbereiche und klare Raumstrukturen schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Dank separater Eingänge und barrierearmer Zugänge im Erdgeschoss ist auch eine Kombination aus Vermietung und Eigennutzung denkbar – etwa für Freiberufler:innen oder Selbstständige mit Praxisbedarf.

**Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus** und stehen den Bewohner:innen zur Verfügung – ein klarer Vorteil in dieser Lage.

Die hervorragende Mikrolage überzeugt durch ihre Nähe zu **Stadtpark, Bahnhof, Nahversorgern, Apotheken, Schulen und Gastronomie** – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage verspricht nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch **beste Vermietbarkeit mit stabiler Nachfrage**.

Dank eines Kaufpreises von **1.090.000 €** und einer geschätzten Jahresnettomiete von **rund 56.000 € (=13€ pro qm und Monat)** ergibt sich eine attraktive **Netto-Rendite von ca. 5,14 %** – eine seltene Gelegenheit in einem etablierten Wohnumfeld.

#### **Ihre Highlights im Überblick:**

- **Vier eigenständige Wohneinheiten** (ca. 359 m<sup>2</sup>) – alle sofort vermietbar
- **Zwei Gartenwohnungen im Erdgeschoss** mit direktem Zugang ins Grüne
- **Allgemeine Gartenfläche neben dem Haus zusätzlich noch 370 m<sup>2</sup>**
- **Generalsanierung 2024/2025** – Erstbezug in allen Einheiten
- Klare Grundrisse mit 3–4 Zimmern je Einheit
- **Parkplätze vor dem Haus**
- Attraktive Wohnungsgrößen (ca. 68–126 m<sup>2</sup>) für breite Zielgruppen
- **Toplage in Wiener Neustadt** – nahe Bahnhof, Stadtpark & Nahversorgung
- **Berechnete Netto-Rendite: ca. 5,14 %**

**Besichtigen Sie jetzt und investieren Sie in ein modernes Wohnhaus mit stabilem Mietertragspotenzial in bester Wohnlage!**