

**Neubau-Investment: 16 Wohneinheiten in attraktiver Lage
– Kapitalanlage mit Zukunft**



Visu1

Objektnummer: 132687

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	884,20 m ²
Gesamtfläche:	1.209,96 m ²
Garten:	180,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 1 8900 800 0043676841420562
H 0043676841420562

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Etage	Top	Hauspreis realistisch				Miete > BK			
		WNFL m ²	Garten m ²	Terrasse m ²	Balkon m ²	Fl. Gm²	Gm²	Nettomiete	BK € 2,-/m ²
EG	1.1	56,46m ²	35,04m ²	11,07m ²		56,44	14	€ 832,16	119
	1.2	52,26m ²	43,08m ²		12,76m ²	62,97	14	€ 881,56	126
OG 1	1.3	51,58m ²				11,30m ²	14	€ 775,32	111
	1.4	73,87m ²				10,77m ²	14	€ 1.084,44	155
	1.5	70,94m ²				12,96m ²	14	€ 1.053,64	151
	1.6	70,22m ²				7,22	14	€ 983,06	140
DG 1	1.7	71,06m ²			13,02m ²	76,00	14	€ 1.064,00	152
	1.8	86,26m ²			23,95m ²	91,48	14	€ 1.319,36	188
	1.9	61,69m ²			9,39m ²	6 - 6	14	€ 906,64	130
	1.10	51,17m ²			10,22m ²	5 - 5	14	€ 764,26	109
EG	2.1	40,50m ²	76,77m ²			52,02	14	€ 729,26	104
	2.2	35,64m ²	25,68m ²			59,49	14	€ 552,86	79
OG 1	2.3	40,56m ²				7,41m ²	14	€ 602,42	86
	2.4	40,56m ²				7,42m ²	14	€ 602,42	86
DG 1	2.5	44,57m ²				7,42m ²	14	€ 727,86	104
	2.6	42,27m ²				7,42m ²	14	€ 626,36	89

884,2 180,57 80,4 64,79 964,62 € 13.504,68 1929

Parkplätze Stück 16 85 €

Gesamt Erlös 0,00 BRZ/Monat/m²

Liegenschaftsfläche: 655m²
Bebauete Fläche: 401,12m²

WOHNUNGEN	Gewichtete Fläche
WNFL	884,20m ² 100% 884,20m ²
TERR/BALK	145,19m ² 100% 145,19m ²
GESAMT WNFL INKL	1.029,39m ² 1.029,39m ²
BALK/TERR.	

Anzahl 2 Zimmer Wohnungen 8
Anzahl 3 Zimmer Wohnungen 8
GESAMTAZAHL WOHNUNGEN 16
Gesamtanzahl Stellplätze 16

WOHNUNGEN	Gewichtete Flächen
Wohnnutzfläche Tops	884,20m ²
Balkonien	64,79m ²
GESAMTFLÄCHE TOPS INKL. BALKONEN	948,99m ²
Terrassen	80,40m ²
Gärten	180,57m ²
GESAMTFLÄCHE TOPS INKL. FREIFLÄCHEN	1.209,96m ²

GESAMTFLÄCHEN
GESAMTFLÄCHEN TOPS
INKL. ALLER FREIFLÄCHEN

1.209,96 €



ERZIELBARE NETTOMIETEN

Erwartete Miete WOHNEN (netto)
EURO 14,00€/m²

Küche (netto)
EURO 35,00€/Monat

Stellplatz (netto)
EURO 85,00€/Monat

		Monat
16 Tops	14 €	13.504,68 €
16 Küchen	35 €	560,00 €
16 Stellplätze	85 €	1.360,00 €
		15.424,68 €

JAHR
162.056,16 €
6.720,00 €
16.320,00 €
185.096,16 €

Rendite 5,0%
Projektvolumen 3.700.000 € (netto)

Objektbeschreibung

Exposé: Attraktives Investment – Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein modernes Wohnhaus mit insgesamt 16 Wohnungen, verteilt auf 2- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 39 m² und 87 m² und bieten somit eine attraktive Mischung für Singles, Paare und Familien. Das Gebäude überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und vielfältige Außenbereiche. Noch kein Mieterbestand, Bauphase! Lage: Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend mit guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Hauptverkehrsstraßen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Ausstattung: Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen Feinsteinzeugfliesen in den Nassbereichen Fußbodenheizung Dreifach verglaste Fenster für beste Wärmedämmung und Schallschutz Großzügige Balkone, Terrassen und private Gartenflächen für jede Wohnung 18 Kfz-Stellplätze direkt am Objekt verfügbar Wohnflächen: 2-4 Zimmer-Wohnungen von ca. 39 m² bis ca. 87 m² Investment-Highlights: Kaufpreis: 3,7 Mio. Euro Attraktive Rendite bei Vollvermietung: ca. 5 % Vielfältige Mieterstruktur durch unterschiedliche Wohnungsgrößen Nachhaltige und wertsteigernde Ausstattung Fazit: Dieses Wohnhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die in ein nachhaltiges und langfristig profitables Wohnobjekt investieren möchten. Die Kombination aus moderner Ausstattung, vielfältigen Wohnungsgrößen und einer guten Lage verspricht die Möglichkeit, einer stabilen und attraktiven Rendite. Bei Interesse lasse ich Ihnen gerne die detaillierten Unterlagen zum Projekt zukommen.