# ANLEGERWOHNUNG - GARCOINNIERE MIT GROSSER LOGGIA - WIENER NEUSTADT



Wohnzimmer

Objektnummer: 1151366

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

Lanu.

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche: Gesamtfläche:

Zimmer:

Bäder:

Daaci

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Pottendorfer Straße

Wohnung

Österreich

2700 Wiener Neustadt

1980

Teil vollrenoviert

Neubau

34,69 m<sup>2</sup>

40,30 m<sup>2</sup>

40,30 m<sup>2</sup>

1

1

2,20 m<sup>2</sup>

A 25,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,79

165.230,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



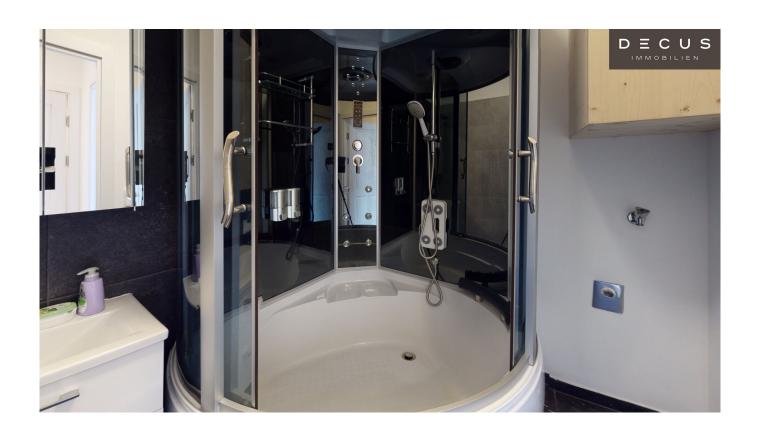
#### Elemér Szüts

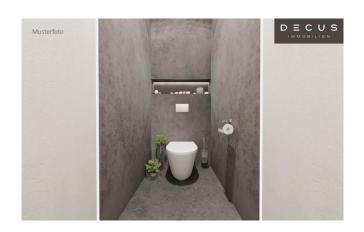
DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12







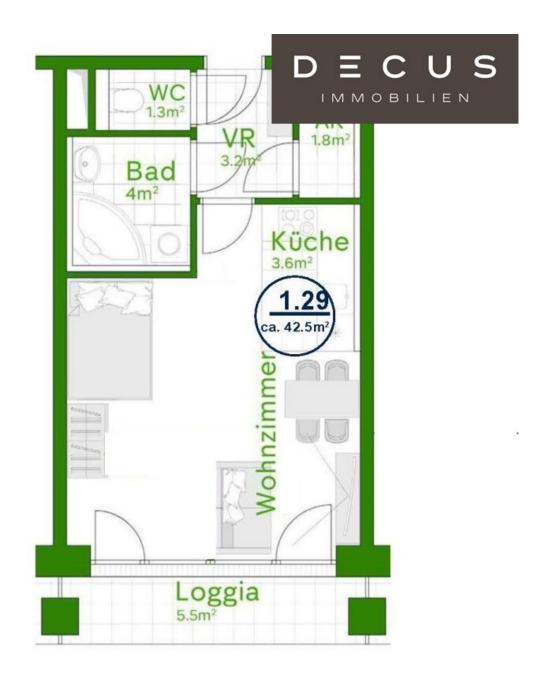






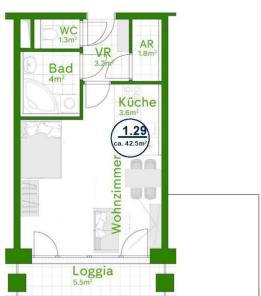






0 5 10m

Sämtliche Angaben insbesondere zur Größe und Raumaufteilung sind unverbindlich, im Rahmen der tatsächlichen Projektrealisierung kann es dementsprechend zu Abweichungen kommen. Die auf den Plänen abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich Symbole und somit nicht Teil der zu erwerbenden Wohnungen.







1. OBERGESCHOSS

42.5 m² GESAMTFLÄCHE 5.5 m² LOGGIA

**34.7** m² WOHNFLÄCHE **3.2** m² VORZIMMER

10.1 m<sup>2</sup> WOHNZIMMER

4 m<sup>2</sup> BAD

10.4 m<sup>2</sup> ZIMMER

1.3 m2 WC

3.6 m² KÜCHE

1.8 m2 ABSTELLRAUM





### **Objektbeschreibung**

#### Informationen zu den vermieteten Anlegerwohnungen

In einem modernen und äußerst ansprechenden Neubauprojekt werden **befristet vermietete Wohneinheiten** zum Verkauf angeboten.

Eine Besichtigung der derzeit vermieteten Wohnungen ist nicht möglich, einige kurzfristifg freistehende Wohnungen sind quasi als Musterwohnung begehbar. Es steht eine jeweilige Objektdokumentation zur Verfügung.

Sobald eine Wohnung leer steht, kann diese natürlich besichtigt und auch zur Eigennutzung erworben werden.

Derzeit sind jedoch nur sehr wenige leerstehende Einheiten verfügbar.

Die **angegebenen Kaufpreise** verstehen sich als **Anlegerpreise (Nettopreise).**Bei einer dauerhaften Vermietung wird die Umsatzsteuer vom Finanzamt gegengerechnet.

Eigennutzer hingegen müssen zusätzlich zum Nettokaufpreis 11,5 % USt. entrichten.

#### Informationen zum Objekt

Dieses eindrucksvolle Wohngebäude umfasst insgesamt vier Etagen: Im Erdgeschoss befinden sich attraktive Gewerbeflächen.

darüber – vom 1. bis zum 3. Obergeschoss – moderne Wohnungen.

Ergänzt wird das Gebäude durch ein Kellergeschoss mit Tiefgarage und Nebenräumen.

Das Objekt wurde mit großem Aufwand im Jahr 2017 komplett erneuert und neu gestaltet.

Die Anlegerwohnungen überzeugen durch **sorgfältig geplante Grundrisse** und bieten umfassenden Wohnkomfort.

Jede Einheit verfügt über eine **moderne**, **offene Einbauküche**, sowie ein **großzügiges Bad**, zumeist mit **Wellness-Duschwanne**.

Ein **Abstellraum** gehört bei den meisten Wohnungen ebenfalls zur Ausstattung. (siehe Detailbeschreibung, Pläne und Dokumentation)

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen sorgen hochwertige Parkettböden und Holz-Alu-Fenster für ein angenehmes Wohnambiente.

Je nach Wohnungstyp stehen **Loggien, Terrassen oder Atriumhöfe** zur Verfügung – alternativ gibt es **auch Wohnungen ohne Freifläche.** 

Zusätzlich ist jeder Einheit ein Kellerabteil im selben Stockwerk zugeordnet. Im Kellergeschoss befindet sich eine großzügige Tiefgarage, in der Stellplätze sowohl zum Ankauf als auch zur Anmietung angeboten werden.

Darüber hinaus stehen – je nach Verfügbarkeit – Elektrofahrzeuge im Carsharing-Modell zur kurzfristigen oder monatlichen Anmietung bereit.

Ihre Gäste empfangen Sie komfortabel über die moderne Freisprechanlage.

#### Vermieterservice für Investoren

(gegen eine monatliche Gebühr je nach Wohnungsgröße)

Im Rahmen der Managementvereinbarung werden folgende Leistungen angeboten:

- Vermietung (Anzeigen, Besichtigungen, Bonitätsprüfung, Angebotserstellung, Abschluss des Mietvertrages, etc.).
- Übergabe der Wohnung inkl. Übergabeprotokoll und Fotomaterial
- Weiterleitung der Mieten abz. Betriebskosten an Eigentümer
- Jährliche Nachverrechnung der Betriebskosten und Energiekosten mit dem Mieter (oft ist Erklärungsbedarf vorhanden)
- Inkasso bei nicht Zahlungen der Mieten. (Klagen sind nicht Inkludiert)
- Jährliche Besichtigung der Wohnung inkl. Service für Fenster, Türe Einstellungen etc.
- Rücknahme der Wohnung mit Fotodokumentation
- Rückzahlung der Kaution inkl. ggf. Abzüge.
- Reinigung nach Vermietung inkl. Parkettreinigung (Pauschale dzt. 150€)
- Sanierung zum Erstbezugsstandard (Ausmahlen etc.- Pauschale dzt. 600€ inkl. Material)

#### Ausstattung

Es gibt einen **Personenaufzug,** mit welchem Sie bequem direkt von der Garage oder dem Erdgeschoss zu Ihrer Wohnung gelangen.

Im **Kellergeschoss** stehen Ihnen ein **Saunabereich** zur Entspannung, sowie ein **Fitnessraum** zur sportlichen Betätigung zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das **Fernwärmenetz der EVN** und kann in den einzelnen Wohneinheiten

individuell über die **Fußbodenheizung** geregelt werden. Das Warmwasser wird ebenfalls über Fernwärme aufbereitet.

Die Fenster bestehen aus einer Kunststoff-Aluminium-Kombination mit Dreifach-Isolierverglasung.

Zur Südseite sind sie durch **vorgehängte Dächer**, an der Ost- und Westfassade durch **Jalousien** optimal vor Sonneneinstrahlung geschützt.

Im Innenhof befinden sich ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze sowie ein Kinderspielplatz.

#### Lage

Die Wohnungen liegen in guter Verkehrslage in Wiener Neustadt, direkt an der Pottendorfer Straße (B60).

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter Hofer, die Merkur City und EuroSpar – sowie ein Fitnessstudio, ein Kino und mehrere Schulen und Kindergärten, die bequem in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

# GARCONNIERE Top 2.29 MIT MIT GROSSER SÜDOSTSEITIGER LOGGIA

Diese gut eingeteilte Kleinwohnung mit großer Loggia ist im 1. Liftstock situiert.

#### Raumeinteilung

- Vorraum
- Bad mit Wellness-Duschwanne (ieine schmale, von oben befüllbare Waschmaschine ist unerlässlich)
- WC separat
- Wohnschlafraum mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche
- Loggia
- Einstellraum (statt Kellerabteil) im 1. OG

#### **Anlegerpreis:**

Kaufpreis: € 165.230

Anleger zahlen den Nettopreis, die USt wird lediglich gegengebucht!!

Reparaturfonds: 1,13 / m<sup>2</sup> ab 1. 1. 26

Provision: 3% d. KP

#### befristet vermietet

Nettomiete rd. € 466 BK netto € 72,54 + Vew. Kosten (wird noch bekanntgegeben)

Energiekosten: € 40 /M (geschätzt) Heizkosten: € 70 /M (geschätzt)

Garagenplatz anmietbar: € 66 + USt

Garagenplatze sind auch verkäuflich (15.000 + USt)

allerdings ist dies für Anleger nicht immer rentabel.

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.

#### DECUS Immobilien GmbH - Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Elemér Szüts unter der Mobilnummer +43 664 11 888 16 und per E-Mail unter szuets@decus.at persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

#### Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <500m Klinik <3.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Höhere Schule <2.250m Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <250m

#### Verkehr

Bus <250m Autobahnanschluss <3.750m Bahnhof <1.000m Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap