

**Vorsorgewohnung: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit 2  
Loggien, Küche & Tiefgarage inklusive**



Küche 3 Zimmer EG

**Objektnummer: 123707\_5**

**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>	60,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	259.265,26 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.651,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



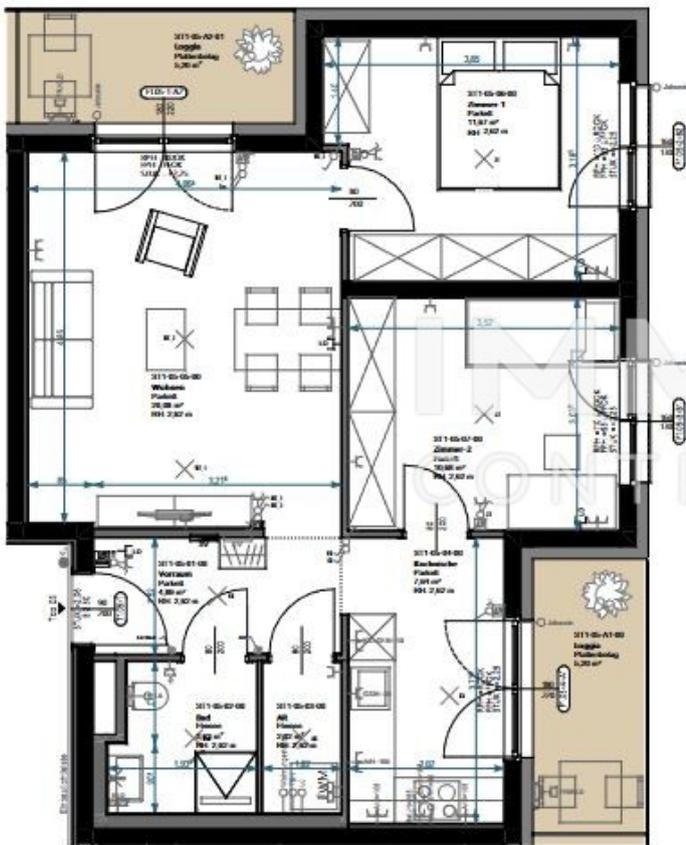
**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

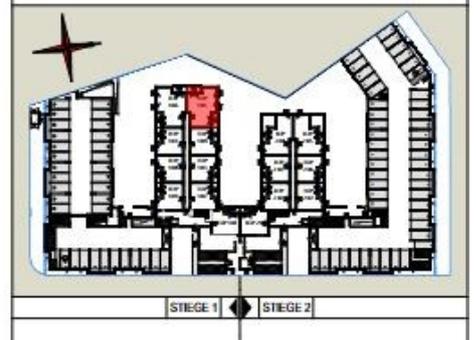
H 0043676841420605







Top 05	
ERDGESCHOSS	Stiege 1
ZIMMER	3
LOGGIA	10,40 m <sup>2</sup>
TERRASSE/ BALKON	-
PARKPLATZ	Optional
RAUMHÖHE	2,62m
WOHNNUTZFLÄCHE	71,01 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 32–71 m<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 wurde eine Kaufoption nach Ablauf des Vertrages eingeräumt. Der sofortige Eintrag im Grundbuch gewährleistet hier Rechtssicherheit. Top 01\_05 Diese perfekte 3-Zimmer-Wohnung ist nach Westen in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Sie besteht aus einem großen Wohnzimmer, separater eingerichteter Kochecke, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum, Vorzimmer und zwei Loggien. Ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis bereits enthalten. Anlegerpreis (netto): € 259.265,26 + 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