

**Neuer Preis! Neubau mit 4 tollen Eigentumswohnungen  
samt Gartenflächen und Terrassen steht zum Verkauf -  
Investor gesucht!**



1

**Objektnummer: O2100164666**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2751 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	353,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	353,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

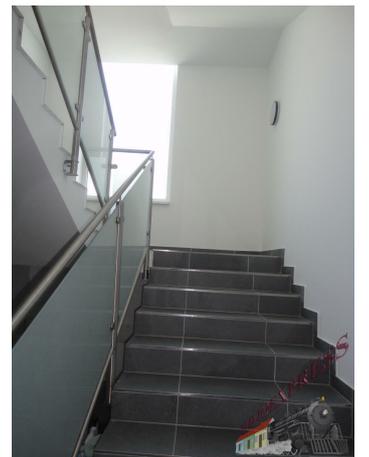
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien











## Objektbeschreibung

Bei einem Neubauprojekt in ruhiger Wohnlage, im Grüngürtel von Wr. Neustadt werden 4 Wohneinheiten mit ca. 80m<sup>2</sup> bis 97m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche verkauft.

Zwei großzügig angelegte Wohneinheiten im EG verfügen über eine Terrasse und einen kleinen Eigengarten mit Zugang zu einem kleinen Schwimmteich. Zwei weitere großzügig angelegte Wohneinheiten im 1. Stock verfügen über einen großen Balkon und Zugang zu einer riesigen Dachterrasse mit wunderbarer Fernsicht.

Jede Wohneinheit verfügt über drei getrennt begehbare Zimmer, einen Stauraum und einen PKW-Abstellplatz am Eigengrund.

Ein gemeinsamer Fahrradraum ist vorhanden.

Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung (Heizungsart Luftwärmepumpe).

### TOP 1 im EG

- 87m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 24m<sup>2</sup> Terrasse,
- 4m<sup>2</sup> Stauraum/Lagerfläche im DG,
- 112m<sup>2</sup> Gartenanteil
- 1 Parkplatz vor dem Haus

### TOP 2 im EG

- 81m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 20m<sup>2</sup> Terrasse,
- 4m<sup>2</sup> Stauraum/Lagerfläche im DG,
- 67m<sup>2</sup> Gartenanteil
- 1 Parkplatz vor dem Haus

### TOP 3 im OG

- 88m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 17m<sup>2</sup> Balkon,
- 4m<sup>2</sup> Stauraum/Lagerfläche im DG,
- ca. 91m<sup>2</sup> Terrassenfläche am DG
- 1 Parkplatz vor dem Haus

### TOP 4 im OG

- 97m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 12m<sup>2</sup> Balkon,
- 4m<sup>2</sup> Stauraum/Lagerfläche im DG,
- ca. 50m<sup>2</sup> Terrassenfläche am DG,
- 1 Parkplatz vor dem Haus

Status: Fertigstellung Dezember 2022, unmöbliert, Anschlüsse für Küchenecke vorhanden

Achtung: am Haus werden noch Sanierungsarbeiten und Adaptierungen durchgeführt.

Umgebung: ruhige Siedlungslage nahe Steinabrückl,  
A2-Knotenpunkt Wöllersdorf ca. 3km entfernt  
Zentrum von Wiener Neustadt ist in ca.15 Fahrminuten erreichbar  
Bahnhof Theresienfeld ca. 3,5km entfernt

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:  
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis  
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis  
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis  
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der  
Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.