# PREISSENKUNG!!! - EINMALIGE CHANCE - TOLLE GELDANLAGE MIT VIEL WEITEREM POTENZIAL!!!!

**Objektnummer: 7939/2300160933**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2603 Felixdorf |
| **Baujahr:** | 1975 |
| **Nutzfläche:** | 972,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.370.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Felixdorf! Die Gemeinde, in der möglicherweise IHR neues Anlageobjekt steht!

Felixdorf bietet eine solide und gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an größere Städte. Die Verkehrsanbindung, Gesundheitsversorgung, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind gut, und die Nähe zu Wiener Neustadt und Wien ermöglicht den Zugang zu weiteren Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten. Es ist ein attraktiver Ort für Menschen, die ländliches Wohnen und eine schnelle Verbindung zu städtischen Zentren suchen.

**Das Gebäude setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:**

-Drei Wohneinheiten mit zweimal 75 m2 und einmal 121m2, welche alle drei vermietet sind!

-Eine sanierte Geschäftsfläche mit einer Fläche von 326m2!

-Eine Kellerfläche von 235m2!

Ein weiterer positiver Aspekt ist die bewilligte Einreichung eines Zubaus, welcher durch den Baustopp momentan besonders attraktiv ist, denn die Bewilligung wurde vor dem Baustopp freigegeben und kann dadurch auch realisiert werden!

**Die Einreichung würde folgende Zubauten beinhalten:**

-Ein weiterer Hausblock mit zwei Erdgeschosswohnungen und zwei Maisonettenwohnungen. Die Fläche aller vier Wohnungen beträgt 290m2!

-Dachgeschossausbau mit einem Flächengewinn von 229m2 (Zwei Wohneinheiten) - Baubeginn sofort möglich!

Für mehr Infos senden Sie uns gerne eine Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap