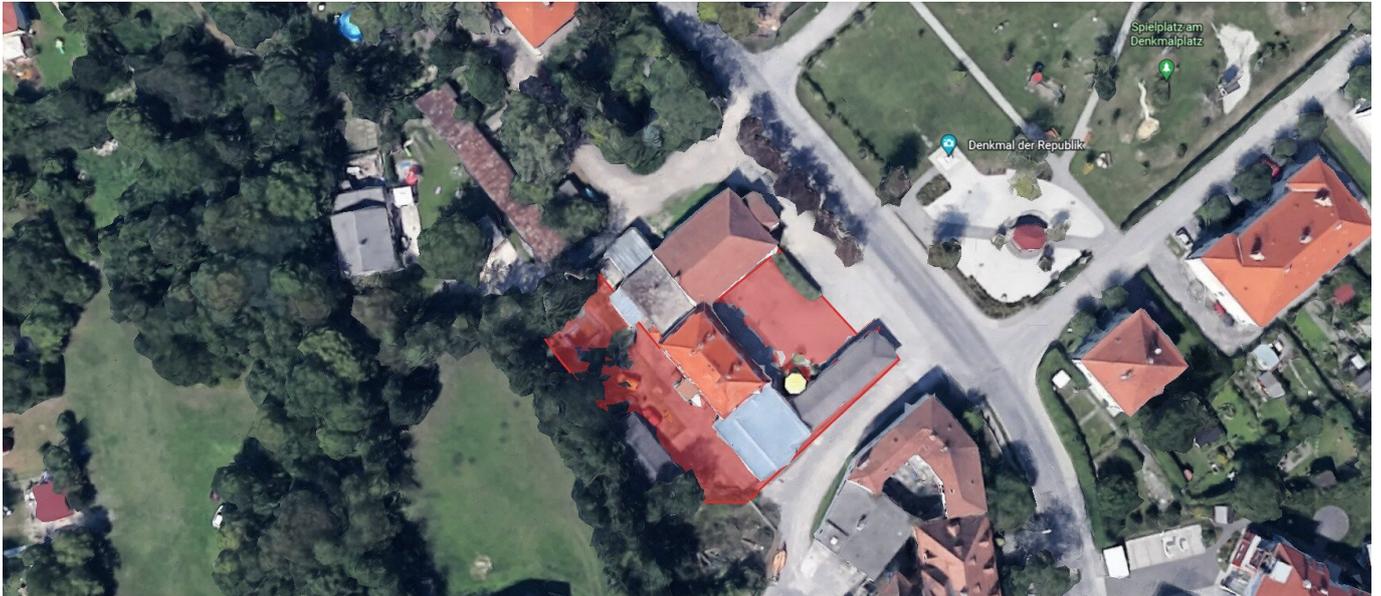


**Bauträgerliegenschaft - Wohnkomplex / Bistro \*  
baubewilligtes Projekt \* Asset oder Share Deal möglich**



**Objektnummer: 6547/3643**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2602 Blumau-Neurißhof
<b>Kaufpreis:</b>	3.936.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

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

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Grundstücksfläche: rund 1952 m<sup>2</sup>
- baubewilligtes Projekt
- Wohnnettonutzfläche inklusive Loggien ca. 2593 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche inklusive Loggia rund 116 m<sup>2</sup>
- KFZ Garage (unterkellert)

## Beschreibung:

Das Grundstück 2602 Blumau-Neurißhof, Denkmalplatz 1 liegt **inmitten der Ortschaft und hat die Bauland Kerngebietwidmung.**

Die Bebauung wurde in **3 Wohnhäuser** gegliedert. Es wurden **27 Wohneinheiten sowie eine Bistro-Einheit** (wunsch Gemeinde) – also insgesamt **28 Einheiten** geplant. Die Größen der **Wohneinheiten entsprechen den Markterfordernissen und sind behindertengerecht.**

Laut Bauordnung ist es vorgeschrieben, dass **alle Einheiten 2 Stellplätze im Kellergeschoss erhalten**, auf Grund dessen muss das gesamte Grundstück unterkellert werden und dadurch ist es gelungen im Kellergeschoß 51 Stellplätze unterzubringen. Es wurden 5 Stellplätze abgelöst. Auf öffentlichen Grund sind weitere **5 Stellplätze geplant** – diese dienen für das **Bistro als Kundenparkplätze.**

**Die Wohnnettonutzfläche beträgt ungewichtet aber inklusive Loggien ca. 2.593m<sup>2</sup> und die Gewerbefläche (Bistro) inklusive Loggia ca. 116m<sup>2</sup>**

### **Kauf als Asset Deal:**

Kaufpreis wäre € 3.280.000,00 zuzüglich 20% USt.

### **Kauf als Share Deal:**

Kaufpreis wäre € 3.700.000,00 bei Übernahme der PUBA Projektgesellschaft Denkmalplatz 1 GmbH & CoKG

### **Infrastruktur:**

Die Gemeinde Blumau-Neurißhof liegt direkt an dem Thermenradweg (EuroVelo9). Für die Freizeitradfahrer sind die verschiedenen Feldwege ideal zum ausspannen und Sportaktivitäten an der freien Luft.

Die Infrastruktur ist für die Einwohner von Blumau-Neurißhof optimal und für Familien hervorragend geeignet. Der Kindergarten ist ums Eck beim Gemeindeamt und fußläufig in 3 Minuten zu erreichen. Die Volksschule wird mit der Nachbargemeinde Teesdorf gemeinsam betrieben und ist innerhalb weniger Bus- oder Autominuten gut erreichbar. Ein Kinderspielplatz ist genau gegenüber des Projektes.

Ein Nahversorger (ADEG) mit eigenem Bankomat ist in weniger als 3 Gehminuten sehr gut erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

Mit der neuen sogenannten Pottendorfer ÖBB Linie (Aspangbahn-Linie) die 2-spurig ausgebaut wurde und bereits Ende 2023 in Teilbetrieb gegangen ist. Dadurch ist Blumau über die Nachbargemeinde Pottendorf direkt an der Haltestelle Pottendorf angebunden. Mit dem Fahrrad ist man in 20 Minuten und mit dem Auto ist man in 5 bis 10 Minuten an der Haltestelle in Pottendorf an den öffentliche Verkehr optimal angebunden.

Die optimale Anbindung an das höherrangige Straßennetz ist einerseits durch die B17 und danach auf die A2 Auffahrt Traiskirchen sowie durch die Nähe zur A 3 Auffahrt Pottendorf gegeben.

### **Mit dem Auto:**

mit dem Auto ist man in rund 9 Minuten an der Haltestelle in Pottendorf

## **Finanzierungshilfe wird geboten**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap