



Entwicklungsliegenschaft mit Neubaupotenzial Neubau Studie inkl. Einreichpläne vorhanden 2700 Wr. Neustadt

¹⁰⁰
¹⁰
⁰¹ 3723/2134

Objektnr.

 579 m²

Grundstücksfläche

Die Immobilie

Entwicklungsliegenschaft mit Neubaupotenzial in Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive Entwicklungsliegenschaft mit bestehendem Ertrag und hohem Neubaupotenzial in guter Lage von Wiener Neustadt.

Auf dem rund 579 m² großen Grundstück befindet sich aktuell ein Bestandsobjekt mit ca. 290 m² Nutzfläche, welches unbefristet gewerblich vermietet ist und laufende Einnahmen generiert.

Für das Grundstück liegt bereits eine Neubau-Studie inkl. Einreichplanung vor, die eine effiziente Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung vorsieht. (Reine Wohnnutzung möglich)

Eckdaten:

Grundstücksfläche: ca. 579 m²

Bestandsnutzfläche: ca. 290 m²

Aktuelle Nettomiete: 2.200,- / Monat 26.400,- p.a.

Kündigungsoption: Vermieterseitig mit 6 Monaten Frist

Widmung: Bauland Wohngebiet (BWN)

Bebauungsdichte: GFZ 1,5

Neubaupotenzial:

Erzielbare Nutzfläche: ca. 570 m²

Bruttogeschoßfläche: ca. 868 m²

Projektkonzept:

5 Wohnungen mit Balkonen/Terrassen

1 Geschäftslokal im Erdgeschoss (Änderung auf 1 oder 2 Wohnungen möglich)

6-9 KFZ-Stellplätze

Optimierungspotenzial:

Teilunterkellerung für Technik, Fahrräder und Lagerflächen empfohlen

Erweiterung der Nutzfläche durch möglichen Zukauf angrenzender Grundstücksteile

Je nach Planung sind auch bis zu maximal 10 Wohneinheiten realisierbar (variantenabhängig).

Investment-Highlights:

Sofortiger Cashflow durch Bestandsmiete

Baureife Projektbasis durch vorhandene Einreichplanung

Flexible Entwicklungsmöglichkeiten (Wohnen & Gewerbe)

Gute Nachfrage nach Wohnraum in Wiener Neustadt

Nähe von Militärakademie, Uni, FH, HAK und Landesklinikum

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in gut angebundener Lage von Wiener Neustadt mit solider Infrastruktur und Anbindung.

Stadtbuslinien in unmittelbarer Nähe

Hauptbahnhof Wiener Neustadt ca. 2 km entfernt

Schulen, Fachhochschule, Uni und medizinische Einrichtungen im Umfeld

Nahversorgung fußläufig erreichbar

Bus:

Stadtbuslinie 4, Haltestelle „WRN Raimundgasse“, in einer Entfernung von ca. 100 m

Stadtbuslinien 4 bis 10, Haltestelle „WRN Burgenlandgasse“, rd. 250 m entfernt

Zugverbindungen:

RJ 559, RJ 74, R92, R93, R97, R98 und REX1; „Wiener Neustadt Hauptbahnhof“, rd. 2 km, bzw. 7 Stationen entfernt

Sonstiges: S-Bahnlinie S60; „Wiener Neustadt Hauptbahnhof“, rd. 2 km, bzw. 7 Stationen entfernt

Ärzte & Krankenhäuser:

LKH Wr. Neustadt - 1,2 km

Röntgen- 2,3 km

Urologe: 2,1 km

Lungenfacharzt: 1,5 km

Schulen und Kindergärten:

Volksschule: 800m

HAK : 550m

City Campus Fach Hochschule Wr. Neustadt: 850m

Universitätsklinikum Wr. Neustadt: 850m

Krankenpflegeschule: 850m

Gymnasium: 2,8 km

Theresianische Militäarakademie ca. 1,1 km

Nahversorger:

Billa : 750m

Lidl: 1,1 km

uvm.....

Kaufpreis: auf Anfrage

Transaktionsform: Asset Deal oder Share Deal möglich

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung

Hinweis

Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Shala unter 43 676 541 98 06 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

www.catchyourhome.at

Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

Fax: 43 1 720 129 211 DW 89

Flächen

Grundstücksfläche	579 m²
Nutzfläche	290 m²

Preise

Käuferprovision	3.00 %
MwSt.-Satz	20 %
Nettorendite (% , Ist)	3,00

Impressionen





Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**
Telefon **+43 1 720 12 92 11**
Mobil **+43 664 524 95 15**
Weitere Informationen **www.cyh.at**