

STUDENTENWOHNHEIME

2700 Wiener Neustadt

Grünangergasse 5-7 & Ungargasse 9

038



Fotorechte © ARGE Citycampus Scheibeneif, Strinner „City Campus“ der FH Wiener Neustadt - Ansicht Innenhof



Innenhof FH City Campus



Grünangergasse 5-7



Ungargasse 9

Kaufpreis Gesamt: € 12.600.000

INVESTOR Project GmbH - Werte zum Anfassen

Häuser mit Geschichte

Die beiden Häuser (Altbauten: Grünangergasse ca. 1922, Ungargasse vermutlich 1884) befinden sich in unmittelbarer Umgebung zum geplanten **FH City-Campus in der Innenstadt**.

Die Objekte wurden im Laufe der Jahrzehnte verändert und zumindest einer Mindestinstandhaltung unterzogen, wodurch eine gute Substanz ohne statische Defizite besteht.

Separate Sanitäreinheiten

Die fertigen Objekte werden eher einer Studentenresidenz als einem herkömmlichen Studentenheim entsprechen (Stichwort Innenhofgestaltung Ungargasse). Sämtliche Wohneinheiten werden über separate Sanitäreinheiten und zumindest über eine kleine Kochgelegenheit und einen Kühlschrank verfügen – somit ist ein Teilen mit unbekanntem Dritten nicht erforderlich.

Portierservice vor Ort

Ein besonderer Punkt wird die Installation eines permanenten Sicherheitsdienstes (=Portierservices) vor Ort sein, in Kombination mit einer Alarmfunktion in den einzelnen Zimmern. Die Preise hierfür werden noch erhoben und sind im Angebot nicht enthalten.

Bauausführung

Die Gebäude werden generalsaniert und die Raumaufteilungen entsprechend den Anforderungen angepasst. Weiters werden die Fußbodenaufbauten (Dämmung, Isolierung, Unterbau, Estrich) völlig erneuert. Die Objekte werden an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen (100% Versorgungssicherheit), wodurch Einzelkamine für die vertikale Erschließung genutzt werden können.

Innenhof in der Ungargasse

Die **Freizeit- und Gemeinschaftsräume** werden in der Ungargasse zusammengefasst. Der vorhandene Innenhof wird zu einem Raum der Begegnung und Entspannung. Die vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben und als Schattenspender genutzt werden. Es sollen mehrere Kies- bzw. Rasenflächen entstehen.

Zusätzlich soll im Dachgeschoß der Stiege 2/2 ein **Gemeinschaftsraum inkl. Dachterrasse** errichtet werden.

Innenhof in der Grünangergasse

Die Objekte Grünangergasse 5 & 7 werden zusammengelegt, wodurch nur ein System für Heizung bzw. Brandmeldeanlage erforderlich ist. Hier wird die Errichtung eines gartenseitig vorgesetzten Stiegenhauses erforderlich sein. Auch hier wird der vorhandene Innenhof genutzt und erweitert. Zusätzlich sollen im Dachgeschoß zwei getrennte Aufenthaltsbereiche entstehen.



(Symbolfoto)

Die Objekte

Der ursprüngliche Bestand war in einem **sehr guten Zustand** und auf Grund der vorhandenen Grundrisse ideal für den Umbau in ein Studentenwohnheim geeignet. Der **in Bau befindliche FH City Campus** mit rund 1.400 Studenten (Eröffnung im Wintersemester 2019) war dafür ein weiteres wichtiges Argument.

	Grünangergasse 5-7	Ungargasse 9	Gesamt
Kaufpreis *	€ 5.850.000	€ 6.750.000	€ 12.600.000
Grundfläche	1.200 m ²	1.700 m ²	2.900 m ²
Nutzfläche nach Entwicklung	1.686 m ²	2.019 m ²	3.705 m ²
Anzahl der Zimmer	61	67	128
Fertigstellung		Frühjahr 2020	
Netto-Mietertrag p.a.	€ 277.200	€ 320.520	€ 597.720

* als Share-Deal zzgl. Maklerprovision 3% + USt, Kaufnebenkosten

Vermietung

Grünangergasse

Einzelzimmer	€ 350 - 400
Doppelzimmer	€ 500

Ungargasse

Einzelzimmer	€ 360 - 400
Doppelzimmer	€ 475 - 525

Einnahmen - Szenarien

	Kalkulierte Mieteinnahmen netto p.a.
Ungargasse 9	€ 321.000
Grünangergasse 5-7	€ 277.000
Gesamteinnahmen	€ 598.000
Mietrendite bezogen auf Investitionskosten	4,5 - 5%

Zahlen auf 1.000 gerundet

Studentenwohnheime Zimmer & FH City Campus



Grünangergasse 5-7

Zimmer	61
Einbett	56
Zweibett	5



Ungargasse 9

Zimmer	67
Einbett	53
Zweibett	14

FH und BHAK/BHAS Wiener Neustadt auf innovativen Wegen

Innovationen in Lehre, Forschung und Entwicklung entstehen oftmals aus wissenschaftlichen Kooperationen. Deshalb haben die FH Wiener Neustadt und die BHAK/BHAS Wiener Neustadt beschlossen, künftig enger zusammenzuarbeiten, um vom Know-how und den Erfahrungen des jeweilig anderen zu profitieren.¹

Der neue FH City Campus macht die Fachhochschule Wiener Neustadt und die Bundeshandelsakademie bzw. Bundeshandelschule der Stadt Wiener Neustadt künftig zu unmittelbaren Nachbarn. Nicht nur diese räumliche Nähe, sondern auch inhaltliche Synergien ermöglichen die Etablierung eines gemeinsamen Lern- und Innovationsparks für Schüler und Studierende. Dieser befindet sich zwischen den beiden Gebäuden und wird von der FH-Immobilien-gesellschaft verwaltet. Darüber hinaus sind weitere abgestimmte Maßnahmen rund um das zukunftsweisende Thema „Entrepreneurship“ geplant.¹





Minimalistisch und schick - der gemütlicher Wohn-/Ess- und Schlafbereich.



Helle und freundliche Badezimmer, modern gestaltet mit Top Ausstattung und Komfort.



Effektive und stilvolle Platzausnutzung mit Kochnische und kleinem Wohn-/Essbereich.



Geplanter Innenhof (Symbolfoto)



Innenhof City Campus (Symbolfoto)

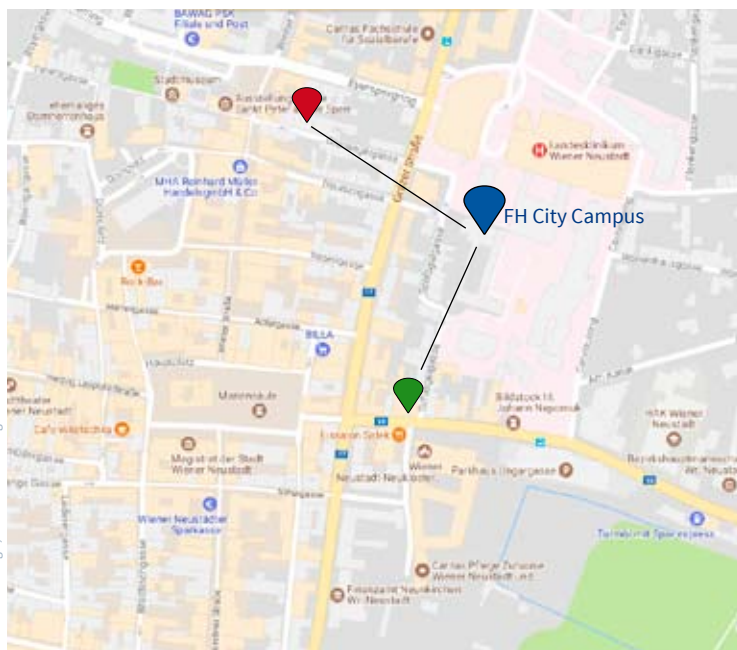
Wohnen in der Innenstadt



Perfekte Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen FH City Campus

Die Objekte befinden sich in der **Innenstadt von Wiener Neustadt** und sind nur wenige Gehminuten vom zukünftigen FH City Campus entfernt. Die Liegenschaften bieten von ihrer Lage her eine **optimale Infrastruktur**. Alle wichtigen Hotspots sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. **Einkaufsmöglichkeiten** sowie Apotheken und Ärzte befinden sich in direkter Umgebung.

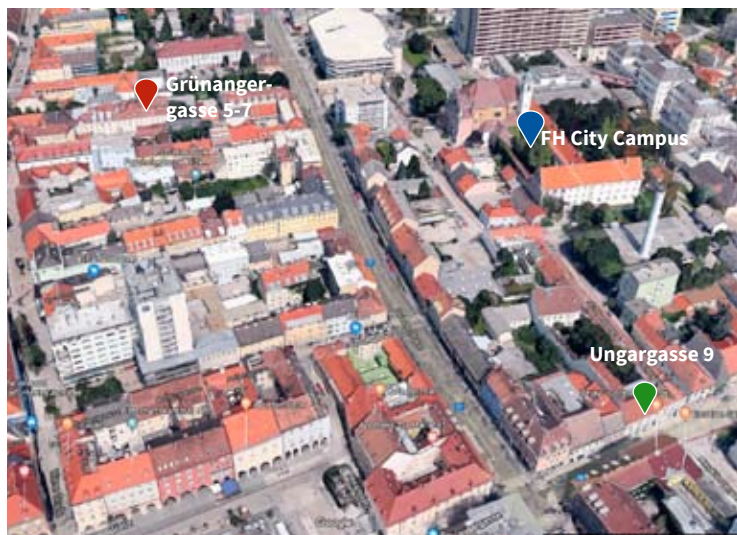
Die **Naherholungsplätze** wie Stadtpark und Akademienpark, sind in weniger als einer Viertelstunde erreichbar.



Bilder ©2018 Google, Kartendaten ©Google



Grünangergasse 5-7 - Schaubild nach Development



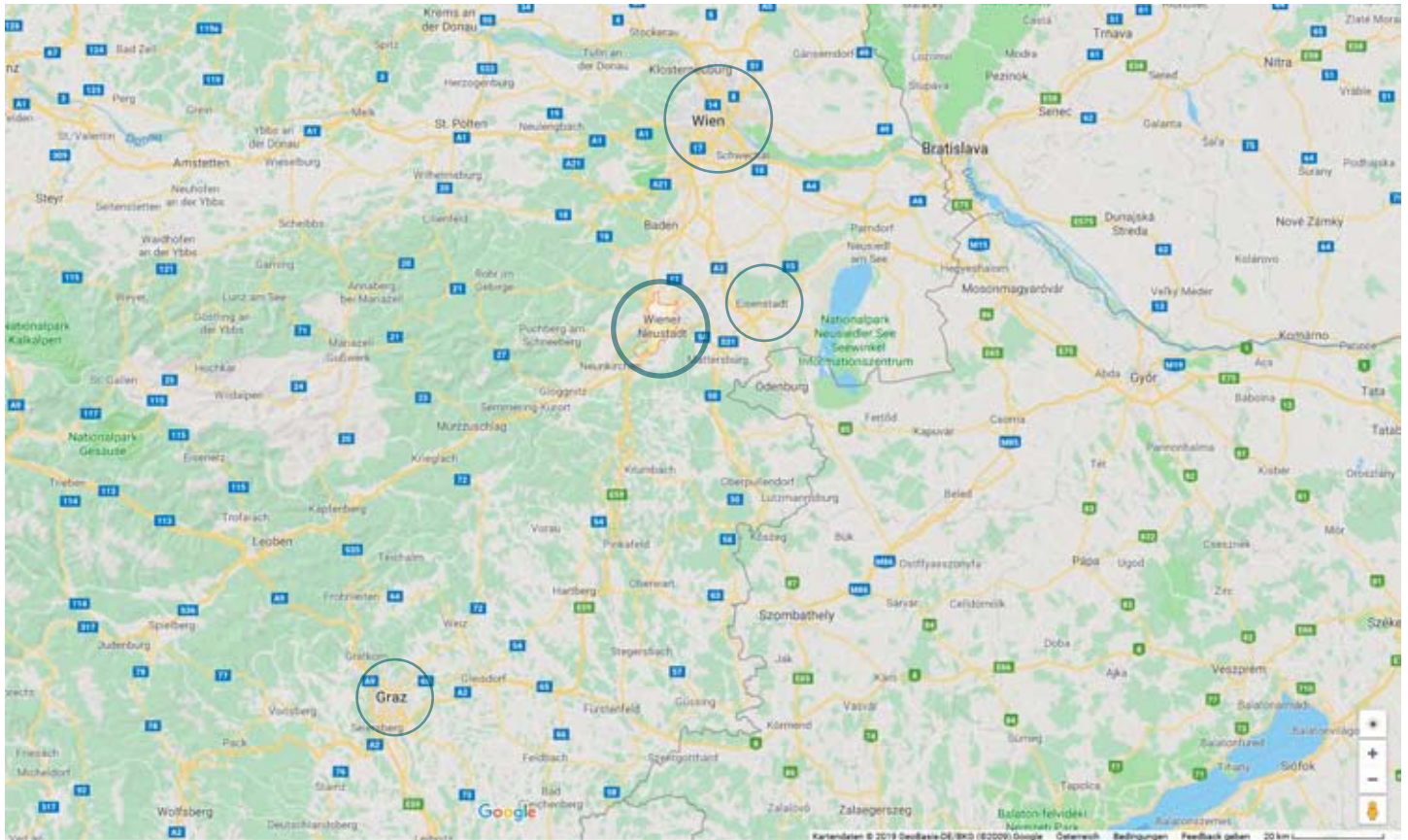
2700 WIENER NEUSTADT

- 📍 GRÜNANGERGASSE 5-7 / UNGARGASSE 9
- 📍 FH-City Campus - 220 m / 240 m
- ✓ Nächster Supermarkt - 210 m / 180 m
- ✓ Nächste Apotheke - 300 m / 120 m
- ✓ Nächster Arzt - 250 m / 200 m
- ✓ Hauptplatz - 300 m / 120 m
- ✓ Domplatz - 190 m / 450 m
- ✓ Hauptbahnhof Wr. Neustadt - 1 km
- ✓ Stadtpark - 900 m / 600 m
- ✓ Akademienpark - 900 m / 450 m



Ungargasse 9 - Schaubild nach Development

Nur 30 Minuten von Wien entfernt...



Wiener Neustadt ist nach der Landeshauptstadt St. Pölten die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt etwa 48 km südlich der Bundeshauptstadt Wien im Industrieviertel.

Entfernungen	Wien	30 min / 48 km
	Graz	1 1/2 h / 144 km
	Eisenstadt	25 min / 32 km

Das vorliegende Angebot ist freibleibend. Alle Angaben vom Verkäufer ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Alle Angaben sind Zirkangaben und es wird hierfür keine Haftung übernommen.

Quellen: ¹ https://www.meinbezirk.at/wiener-neustadt/c-lokales/fh-und-bhkbhas-wiener-neustadt-auf-innovativen-wegen_a2291330, 21. Oktober 2017