



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 160557

erstellt am : 07.07.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3690000€

Straße:

9431 Fert?d

Gyor-Moson-Sopron Österreich

## Kontaktinformationen:

Paul Kneisz

Tel:

kneisz@grabner-immobilien.at

Wohnfläche: 2165m<sup>2</sup>

Grundfläche: 11889m<sup>2</sup>

## +++?Wohnpark des Schlosses Fert?d? ? Großprojekt mit 80 WE in Toplage bei Schloss Esterházy!+++



## +++TEILFERTIGES BAUTRÄGERPROJEKT MIT RENDITEPOTENZIAL IN FERT?D, WESTUNGARN+++

Einmalige Gelegenheit für Investoren und Bauträger: In Fert?ds künftigen Stadtzentrum, gegenüber dem historischen Schloss Esterházy, steht ein teilfertiges Wohnbauprojekt mit genehmigten 80 Einheiten zum Verkauf. Mit über 11.900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, einer geplanten Wohn-/Nutzfläche von ca. 4.900 m<sup>2</sup> und vollständiger Erschließung befindet sich dieses Projekt in einer Phase, in der sich Fertigstellung und individueller Gestaltungsspielraum optimal vereinen lassen.

## ? PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

Projektname: Wohnpark des Schlosses Fert?d

Grundstücksgröße: 11.900 m<sup>2</sup>

Geplante Nutzfläche: ca. 4.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 1.000 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Genehmigte Einheiten: 80 Wohnungen + 145 Parkplätze + 20 Garagen

Bautenstand: 3 Wohnblöcke bereits teilfertig,

Rechtliche Situation:

Baugenehmigung liegt natürlich vor

Einreichplanung abgeschlossen, Baubeginn war 2022

Vollständige Erschließung (Kanal, Strom, Wasser, Gas, Glasfaser)

## ??? ZIELGRUPPEN & VERWERTUNGSOPTIONEN

Das Projekt eignet sich ideal für:

Einzelwohnungsverkäufe (Eigentum) ? ideal für Familien, Paare, Senioren

Vermietung / Anlagekonzept ? auch für institutionelle Anleger interessant

Mischformen ? z.?B. Eigennutzer + vermietete Gewerbeflächen

Lokalversorgung ? 1.000 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen für Handel, Gastro, Dienstleistung

Besonderheiten:

Wohnanlage mit Seltenheitswert in kulturhistorischer Umgebung

Kombination aus moderner Architektur und charmanter Schlossnähe

Top-Mikrolage im Zentrum eines stark entwicklungsorientierten Ortes

## ? KAUF & ERTRAG

Kaufpreis: ??3.690.000,?

Projekterlös (kalkuliert):

Wohnungen (4.900?m<sup>2</sup> à Ø 3.000,-€/m<sup>2</sup>): Summe 14.700.000,?

Geschäftsflächen (1.000?m<sup>2</sup> à 3.750??/m<sup>2</sup>): ??3.750.000,?

Carports (145 Stk. à Ø 6.200,- ) Summe 899.000,?

Garagen (20 Stk. à Ø 17.500,- ) Summe 350.000,?

Gesamterlös netto: ??19.699.000,?

Ertragspotenzial (kalkuliert): über ??5 Mio

## ? LAGEDATEN UND HINTERGRUND

Adresse: Béke utca, 9431 Fertőd

Umgebung: direkt im künftigen Stadtzentrum ? vis-à-vis vom neu entstehenden Gemeindezentrum

Kulturelles Highlight: unmittelbare Nähe zum weltberühmten Schloss Esterházy

Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr, medizinische Versorgung ? alles in fußläufiger Reichweite

Regionale Entwicklung: starke Förderung durch Stadt & Region, touristisches und wirtschaftliches Wachstum

#### ? FAZIT

Der ?Wohnpark des Schlosses Fert?d? verbindet hohe Bauqualität, hervorragende Lage und klares Entwicklungspotenzial zu einem lukrativen Investment in einer zukunftsstarken Region. Der strukturierte, genehmigte und teilrealisierte Zustand ermöglicht eine zügige Fertigstellung und einen raschen Eintritt in die Verwertungsphase ? sei es zur Einzelvermarktung oder als Gesamtanlage.

? Pläne, Kalkulationen, Baugenehmigungen & Detailunterlagen stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung. Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 11889m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 2165m<sup>2</sup>

Zimmer: 60

Bäder: 60

## Preisinformationen

Kaufpreis: 36900000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Paul

Nachname: Kneisz

E-Mail: [kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)