

**ANLEGER AUFGEPASST! | Vermietete, Top sanierte Wohnung zu verkaufen! Kurzzeit Vermietungen möglich!**



Zimmer

**Objektnummer: 333**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>USt.:</b>	21,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

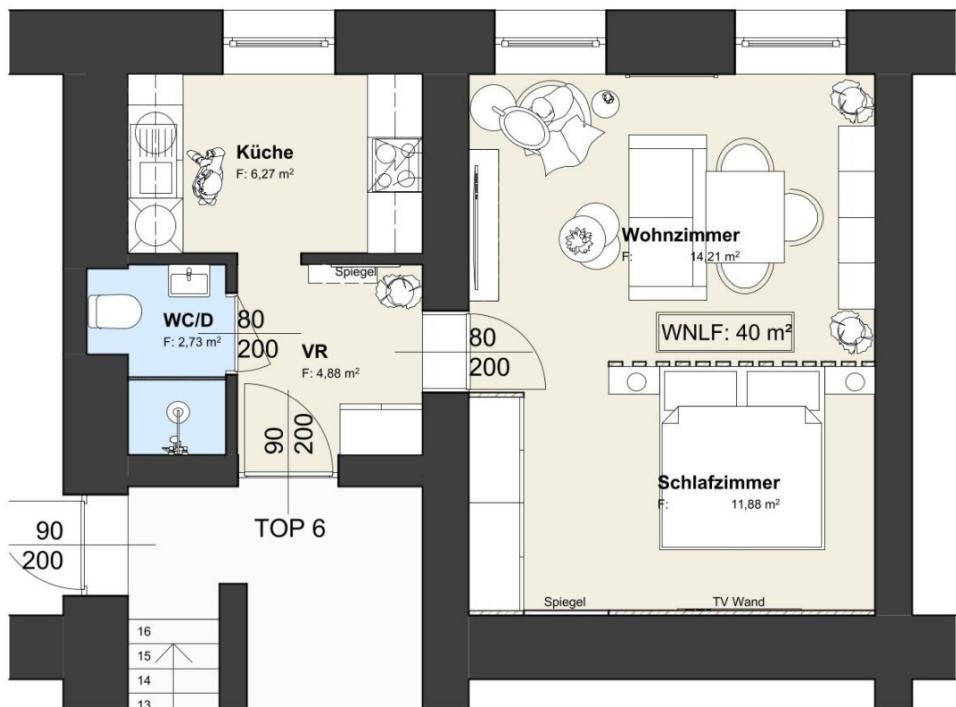
DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







DB

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte Wohnung befindet sich im ersten und letzten Stock eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses aus dem 17ten Jahrhundert. **Das Objekt wurde 2020 generalsaniert.** Unteranderem wurde es mit **neuer Elektrik, einer neuen Therme, neuen Wasserrohren und einer neuen Wohnungseingangstüre** ausgestattet. **Böden und Fenster wurden ebenfalls erneuert.** Das **geräumige Badezimmer mit Walk-in Dusche** bringt den modernen Touch in die sonst so behaglich und ehrwürdig anmutende Wohnung.

Ein **eigenes Kellerabteil** rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell bis Sommer 2026 befristet vermietet und wird anschließend mit einem erhöhten Mietzins auf weitere 3 Jahre verlängert. **Der Netto Mietzins beträgt 425€ + Ust = 42,50€. Betriebskosten 105€ + Ust = 21€. Gesamte Miete: 593,50€**

**Kurzzeit Vermietungen möglich!**

**Es stehen noch vier weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf:**

\* Anlageobjekt: 2 Zimmer mit ca 60m<sup>2</sup> um 165.000€

\* Anlageobjekt: 3 Zimmer mit ca 77m<sup>2</sup> um 195.000€

\* Anlageobjekt: 2 Zimmer mit ca 63 m<sup>2</sup> um 185.00€

\* freie Wohnung: 2 Zimmer mit ca 38 m<sup>2</sup> um 150.000€

**ALLE 5 OBJEKTE ALS GESAMTPAKET MIT CA 5,58% RENDITE UM 695.000€!**

Ich freue mich Ihnen dieses schöne Objekt vorstellen zu dürfen und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap