

**DB IMMOBILIEN | Willkommen zu Ihrer einzigartigen  
Investitionsmöglichkeit in modernen Wohnraum!**



Essbereich Bsp

**Objektnummer: 402**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2170 Poysdorf                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,45 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 21,48 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 212.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 78,45 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

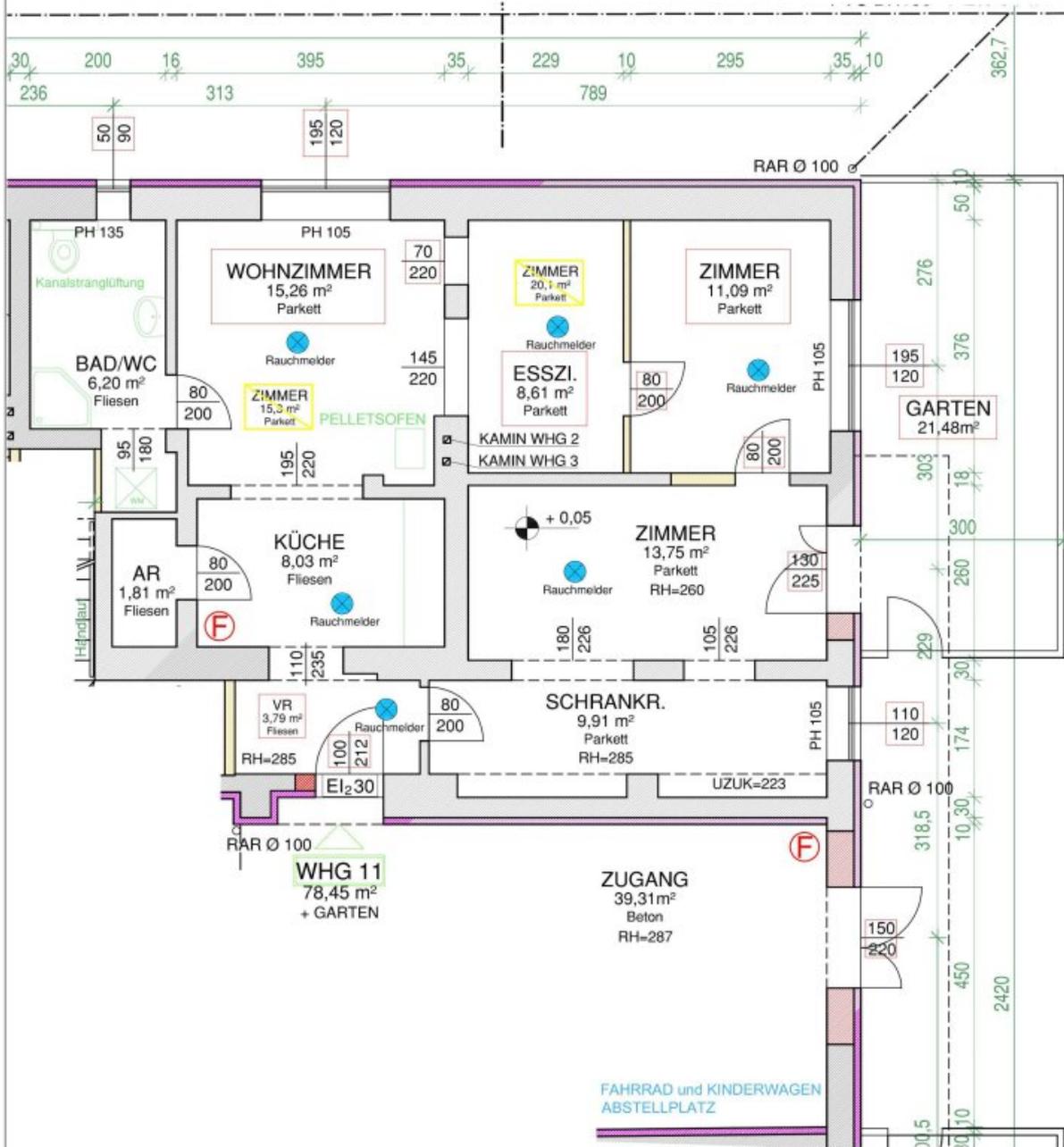
DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222





# WOHNUNG 11



ohne Maßstab  
16.11.2021  
baumeister enichtmayer

**ENICHTMAYER**e.U.   
architektur hochbau planung

Tel/Fax 02572 61100 Mob. 0664 210 23 52  
Mail jon.enichtmayer@aon.at  
www.eni-bau.at  
Lichtensteinstraße 50, 2130 Mistelbach

## Objektbeschreibung

### Willkommen zu Ihrer einzigartigen Investitionsmöglichkeit in modernen Wohnraum!

Diese Anlegerwohnungen, **errichtet ab 2018** und jetzt in der finalen Phase der Fertigstellung, bieten eine **erstklassige Gelegenheit für Investoren**, die nach einem **stabilen und attraktiven Renditeobjekt** suchen.

#### Eigenschaften:

- **Größe, Preise und Layout:** Das gesamte Gebäude verfügt über 11 Wohnungen, 3 davon können noch erworben werden, - diese können aus 5 Einheiten ausgesucht werden. Die verfügbaren Wohnungen **variieren in Größe zwischen 30m<sup>2</sup> und knappen 80 m<sup>2</sup> ( 30m<sup>2</sup>, 48.4m<sup>2</sup>, 53,86m<sup>2</sup>, 58.23m<sup>2</sup> und 78.45m<sup>2</sup> )** und bieten Platz für 1 bis 4 Zimmer. Drei Einheiten sind mit Gartenabteilen / Terrassen oder einer Loggia ausgestattet, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort und Freiraum bieten. **Die Kaufpreise liegen zwischen 80.000€ und 212.000€.**

Top 1: 130.680,00€ (Mietvertrag läuft bis Februar 2027) \* **30 m<sup>2</sup> Garten**

Top 2: 80.000,00€ (Mietvertrag läuft bis September 2024) **keine Freifläche**

Top 6: 145.500,00€ (Mietvertrag läuft bis April 2028) \* **6,67 m<sup>2</sup> Loggia**

Top 7: 158.300,00€ **keine Freifläche**

Top 11: 212.000,00€ (Mietvertrag läuft bis Dezember 2025) \* **21,48 m<sup>2</sup> Garten**

- **Ausstattung:** Diese Wohnungen wurden mit modernem Komfort im Sinn entworfen. Die Beheizung erfolgt über Infrarot- oder Fußbodenheizung, elektrisch betrieben. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Laminat oder Vinylboden ausgestattet, während die Badezimmer mit stilvollen Fliesen versehen sind. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster mit Außenjalousien sorgen für eine effiziente Isolierung und maximale Energieeffizienz. Jede Einheit bietet Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Ein Stellplatz ist jeder Wohnung zugeordnet und kann für 3500€ abgelöst werden.
- **Mietverträge:** Alle Wohnungen werden mit aktuellen Mietverträgen angeboten. Diese sind auf 3 Jahre befristet und laufen entweder seit kurzem oder bereits seit fast 3

Jahren.

- **Rendite:** Die monatliche Pauschalmiete für zB die 78,45 m<sup>2</sup> Wohnung, inklusive Betriebskosten, beträgt 785€. Die BK belaufen sich auf 1€ pro m<sup>2</sup>. Bei dieser Einheit sind es somit **706,55€ Netto Miete!**

## **Besichtigungen:**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese erstklassigen Anlegerwohnungen persönlich zu erkunden und sich von ihrem Charme und ihrer Rentabilität zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei Ihren Investitionsentscheidungen behilflich zu sein.

Kontaktieren Sie uns jetzt, um mehr zu erfahren und Ihren nächsten Schritt in Richtung einer rentablen Immobilieninvestition zu machen!

## **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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap