

**Anlegerwohnung! Moderne Gartenwohnung in Traismauer
- Mietvertrag bis 28.02.2030**



Objektnummer: 21853

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	38,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	238.627,00 €
Betriebskosten:	183,19 €
Heizkosten:	57,61 €
USt.:	29,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

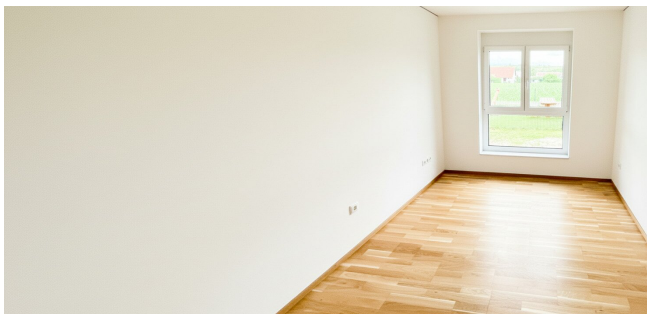
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

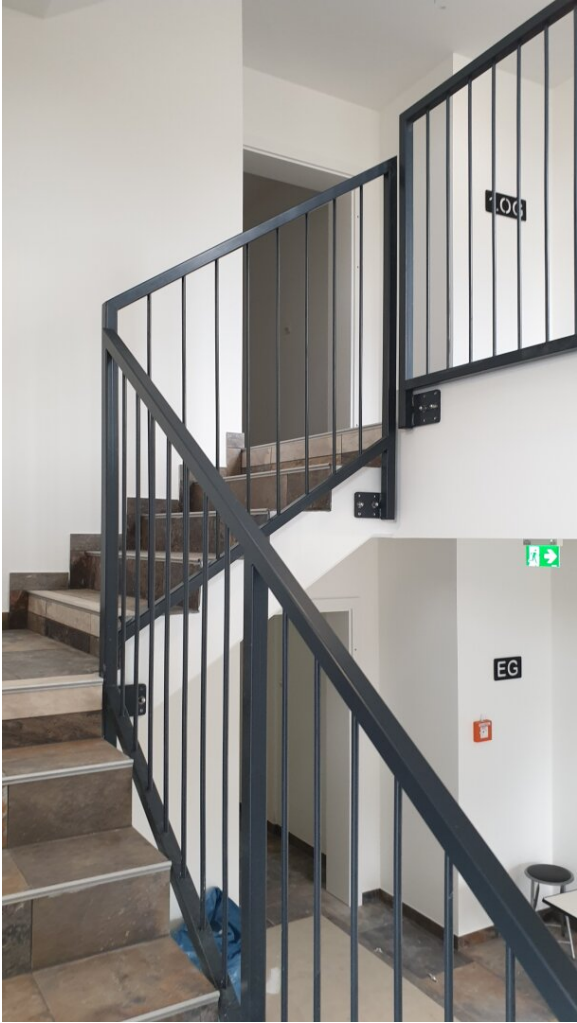
Verfüg













**Projekt 3133 TRAISMAUER
AMSELGASSE 11**

Erdgeschoss, TÜR 2
 Wohnnutzfläche 73,00 m²
 Terrasse 7,00 m²
 Garten 38,00 m²

ALLES FÜR DAS
 ALLTÄGLICHE LEBEN
 FINDEN SIE IM
 RADIUS 800!

A	Sportplatz Traismauer	300 m
B	Restaurants	350 m
C	Bars	350 m
D	Bank	500 m
E	Post	600 m
F	Museen	600 m
G	Busstation	650 m
H	Lebensmittelgeschäfte	700 m
I	Bahnhof Traismauer	800 m
J	diverse Radwege	800 m

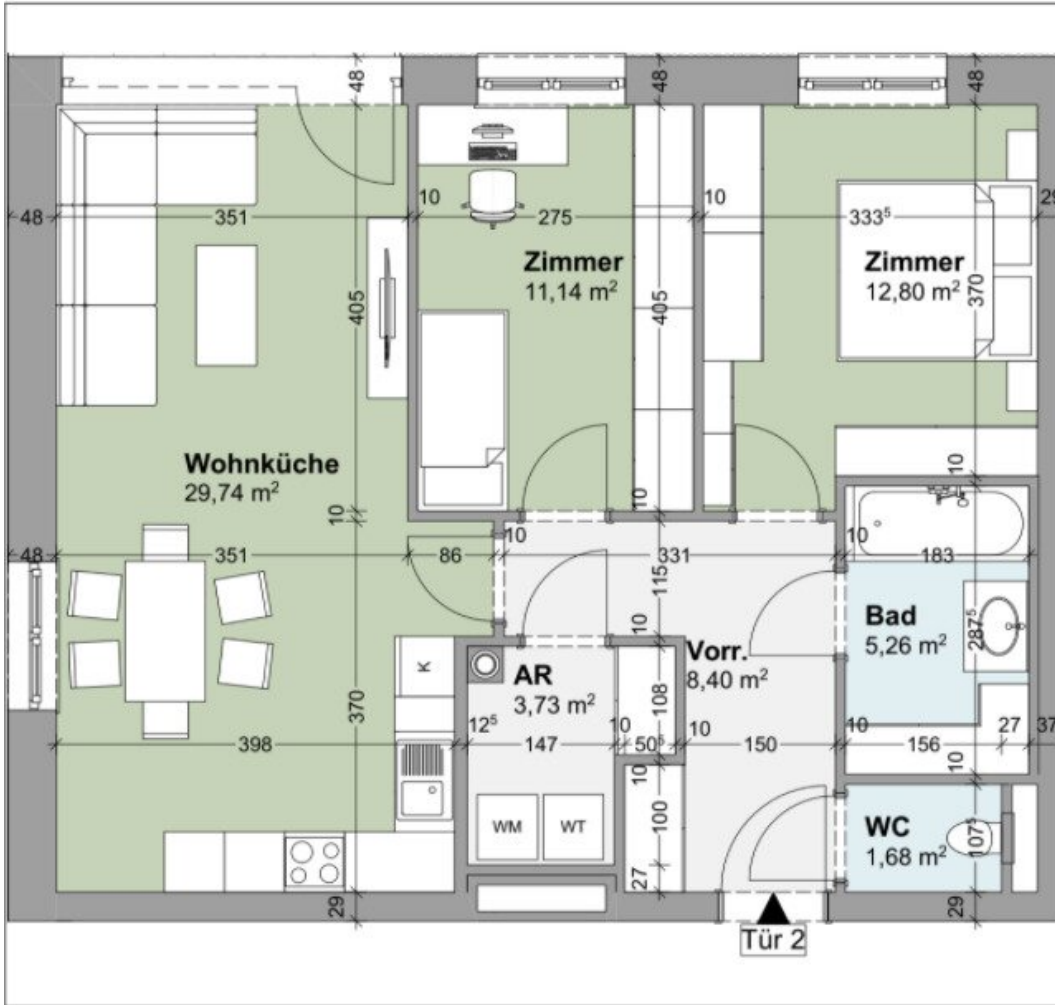


Planänderung vorbehalten.
 Möblierungsvorschlag nicht gegenstand
 der Kaufvereinbarung.
 Entfernungen und Flächenangaben können
 variieren.

Maßstab: 1:50



Planstand: 13.06.2019



Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, seine **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit **22 Wohnungen**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener **Kinderspielplatz**. **KFZ Stellplätze** sind vorhanden.

Lage

Traismauer liegt im unteren **Traisental** in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der **Kremser Schnellstraße** (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes „Regionenring“) mit den Abfahrten „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die **Tullnerfelder Bahn** erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in **ruhiger Wohnlagen** im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte** und **Apotheken** sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für **Familien** ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein **Kindergarten** befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem **Supermarkt** und einer **Bäckerei** erledigen, die ebenfalls **nur wenige Gehminuten** entfernt sind.

Zur Wohnung

Die **gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** im **Erdgeschoss** überzeugt auf den ersten Blick: Ein **durchdachter Grundriss**, zeitlose Ausstattung und eine nachweislich **starke Vermietbarkeit** machen diese Einheit zur **idealen Kapitalanlage**.

Der zentrale Vorraum erschließt alle Räume **separat** – ein klarer Vorteil für Mieter und Vermieter gleichermaßen. Rechts vom Eingang befinden sich ein **Badezimmer mit Duschbadewanne** sowie ein **separates WC**, beide zeitlos und pflegeleicht gefliest. Ein zusätzlicher **Abstellraum** rundet das Raumangebot praktisch ab.

Zwei nahezu gleich große Schlafräume bieten maximale Flexibilität – ob Hauptschlafzimmer mit Homeoffice oder klassische Zweiraumnutzung. Diese Vielseitigkeit spricht eine **breite Mietzielgruppe** an und sichert langfristig **geringe Leerstandsrisiken**.

Das Herzstück der Wohnung ist der **großzügige Wohn- und Essbereich** mit vollausgestatteter **Einbauküche**. Große Fensterflächen und ein hochwertiger **Parkettboden** schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre – genau das, was Mieter suchen und was **Leerstände verhindert**.

Das absolute Highlight: Eine **südlich ausgerichtete Terrasse** mit angrenzender **Gartenfläche von ca. 38 m²** – ein Merkmal, das am Mietmarkt **stark nachgefragt** ist und diese Wohnung klar von anderen Angeboten **abhebt**.

Kurzum: Eine **wertbeständige Anlegerwohnung** mit solidem Grundriss, breiter Mieterattraktivität und **nachhaltigem Ertragspotenzial**.

Die Wohnung umfasst **ca. 73,00 m² Wohnfläche**, ca. 7 m² Terrasse sowie einen **38,00 m² großen Garten**. Parkplätze sind um je **€ 8.000** erhältlich – mindestens einer muss dazugekauft werden.

Raumaufteilung: Vorraum · Großes Schlafzimmer · Büro oder weiteres Schlafzimmer · Wohn-Essbereich mit Gartenzugang · Badezimmer · Separates WC · Abstellraum

Vermietungsinformationen

Anlegerpreis	€ 238.627 (<i>Listenpreis: € 252.900</i>)
Mietvertrag	Befristet bis 28.02.2030
Nettomiete	€ 751,47 / Monat
Jahresnettomiete	€ 9.017,64
Bruttorendite	ca. 3 %
Mietzahlung	Langfristig vermietet, pünktlich

Übergabe

Diese Wohnung ist **bis 28.02.2030 vermietet** und steht als **sofort verfügbares Anlageobjekt** zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap