ANLEGER-HIT! Investieren in Top Rendite Objekt! Tolle 2-Zimmer-Wohnung Maisonette mit Stellplatz in Wildon! Bereits vermietet!

Objektnummer: 278669

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	57,81 m²
Heizwärmebedarf:	E 134,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	99.873,00 €
Kaufpreis / m²:	1.997,46 €
Sonstige Kosten:	6.000,00 €
Provisionsangabe:	

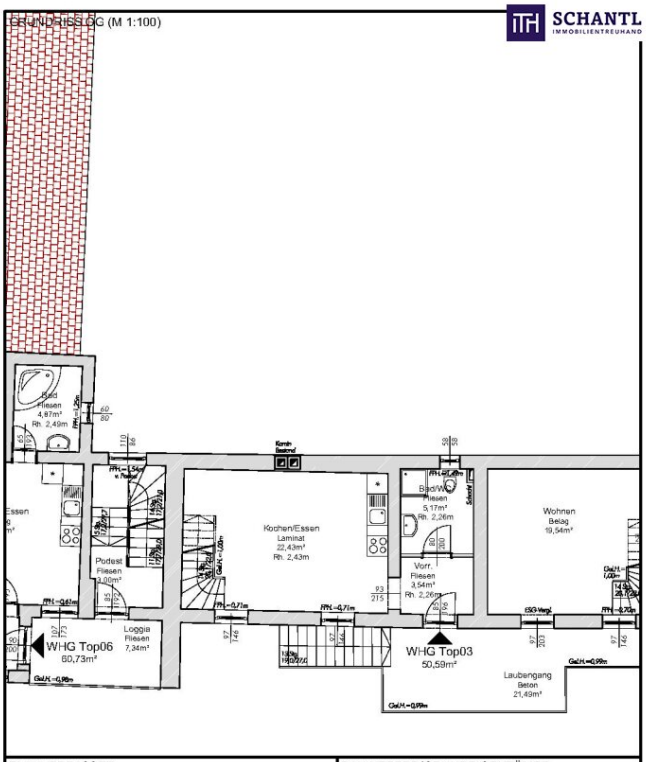
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a

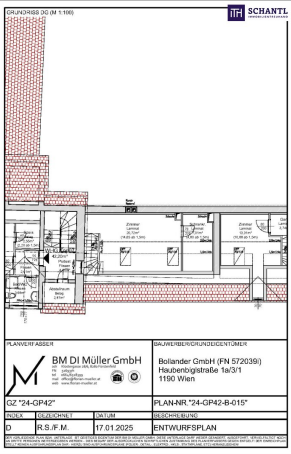
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



PLANVERFASSER	BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER
BM DI Müller GmbH adr Klosterngasse 28/6, 8280 Fürstenfeld FN 526937h tel 0664/6528399 mail office@florian-mueller.at web www.florian-mueller.at	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien
GZ "24-GP42"	PLAN-NR."24-GP42-B-012"

INDEX	GEZEICHNET	DATUM	BESCHREIBUNG
D	R.S./F.M.	17.01.2025	ENTWURFSPLAN

DER VORLIEGENDE PLAN BZW. UNTERLAGE IST GEISTIGES EIGENTUM DER BM DI MÜLLER GMBH. DIESE UNTERLAGE DARF WEDER GEÄNDERT, AUSGEFÜHRT, VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN WEITERGEGEBEN WERDEN - DIES BEDARF DER AUSDRÜCKLICHEN SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES PLANVERFASSERS GEGEN ENTGELT! DER EINREICHPLAN STELLT KEINEN AUSFÜHRUNGSPLAN DAR - HIERZU SIND AUSFÜHRUNGSPLÄNE (POLIER-, DETAIL-, ELEKTRO-, HKLS-, STATIKPLÄNE, ETC) HERANZUZIEHEN!



SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

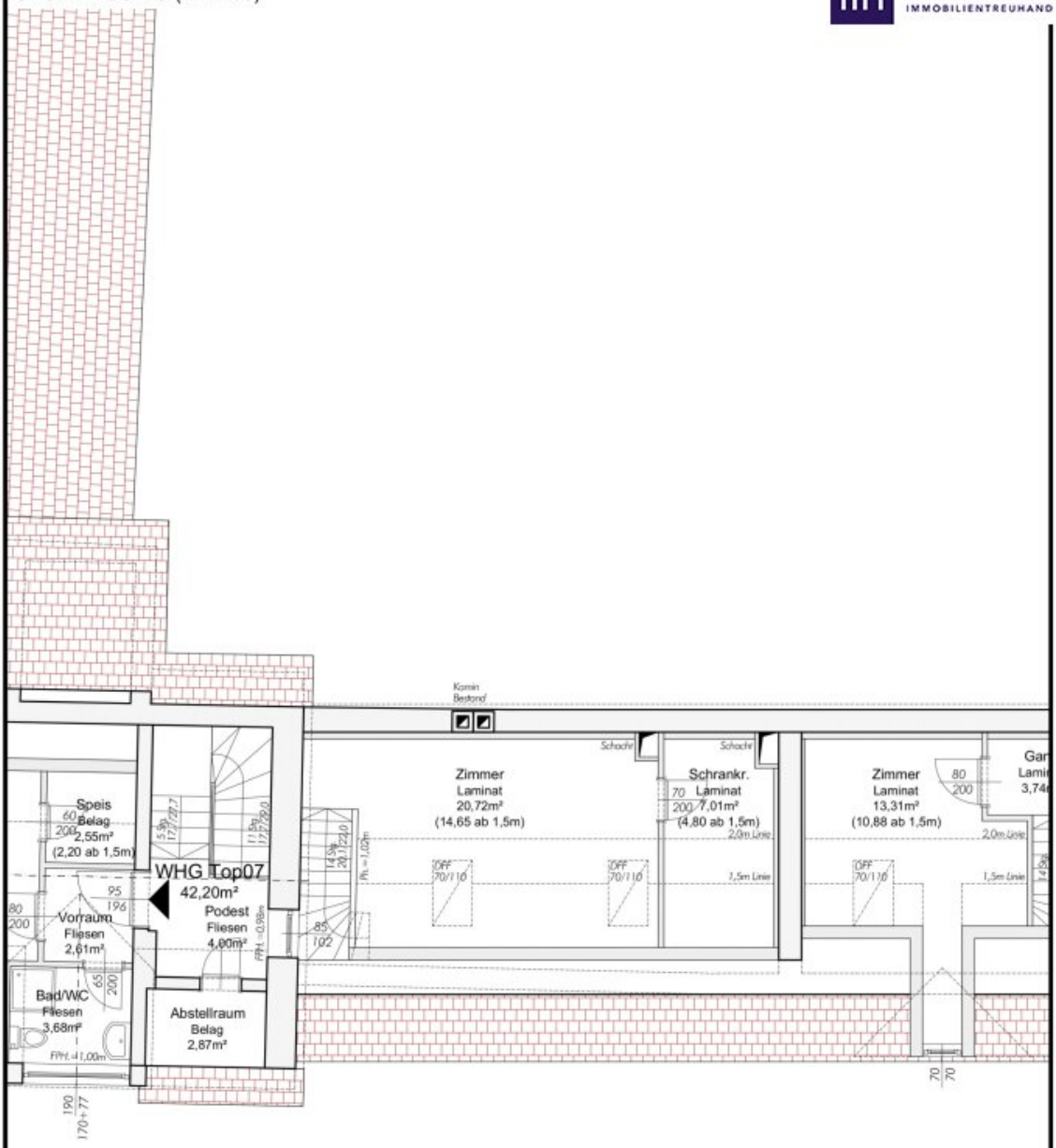
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

GRUNDRISS DG (M 1:100)

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



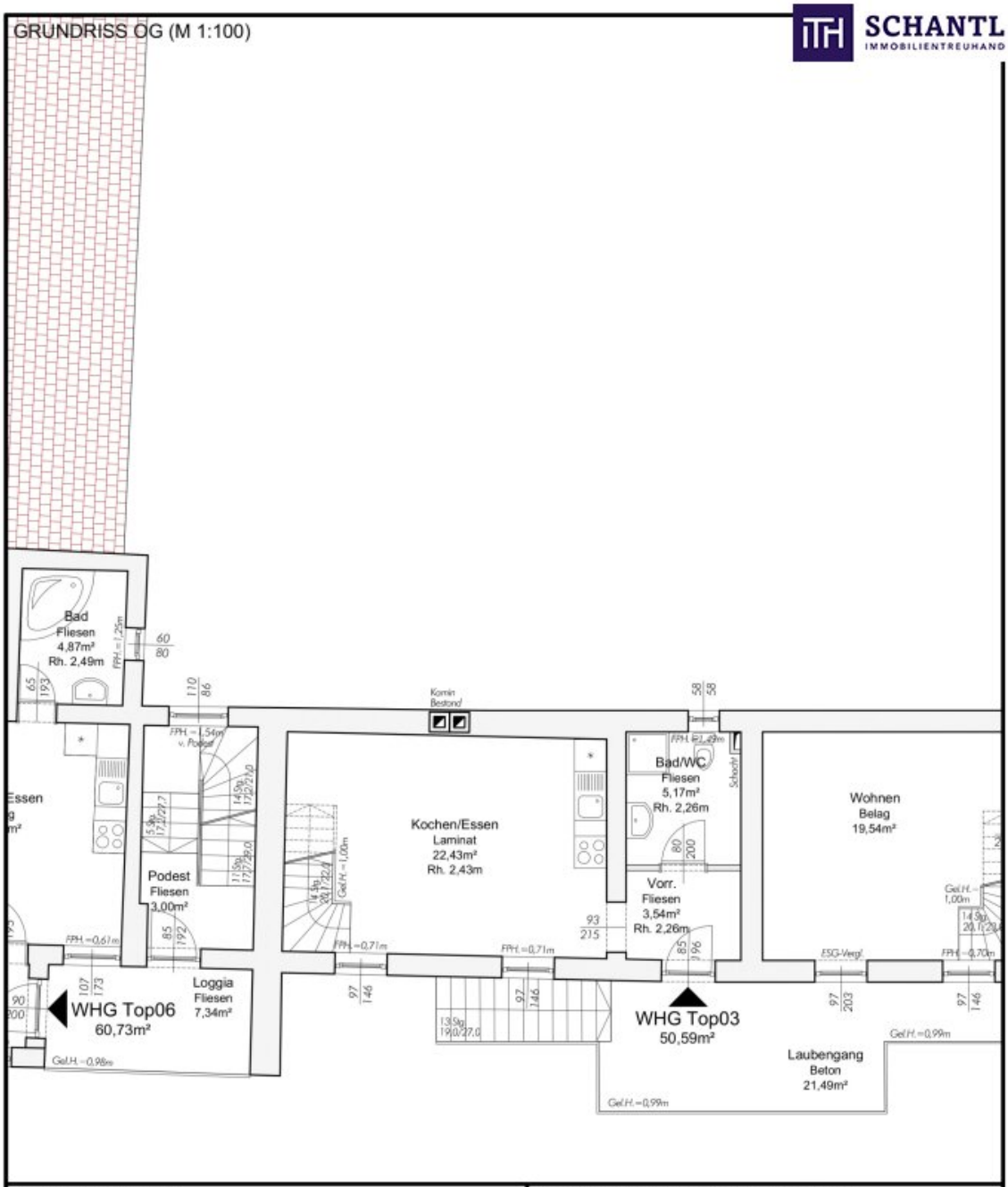
PLANVERFASSER	BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER
BM DI Müller GmbH adr Klostergasse 28/6, 8280 Fürstenfeld FN 526937h tel 0664/6528399 mail office@florian-mueller.at web www.florian-mueller.at	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien
GZ "24-GP42"	PLAN-NR."24-GP42-B-015"

INDEX	GEZEICHNET	DATUM	BESCHREIBUNG
D	R.S./F.M.	17.01.2025	ENTWURFSPLAN

DER VORLIEGENDE PLAN BZW. UNTERLAGE IST GEISTIGES EIGENTUM DER BM DI MÜLLER GMBH. DIESE UNTERLAGE DARF WEDER GEÄNDERT, AUSGEFÜHRT, VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN WEITERGEGEBEN WERDEN - DIES BEDARF DER AUSDRÜCKLICHEN SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES PLANVERFASSERS GEGEN ENTGELT! DER EINREICHPLAN STELLT KEINEN AUSFÜHRUNGSPLAN DAR - HIERZU SIND AUSFÜHRUNGSPLÄNE (POLIER-, DETAIL-, ELEKTRO-, HKLS-, STATIKPLÄNE, ETC) HERANZUZIEHEN!

GRUNDRISS OG (M 1:100)

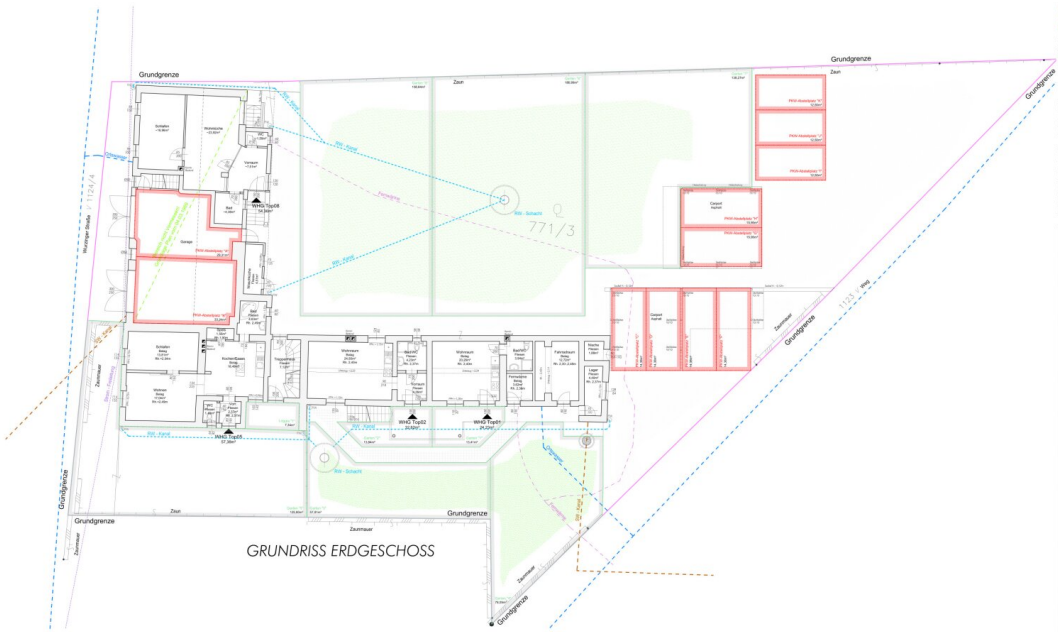
SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND



PLANVERFASSER	BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER
BM DI Müller GmbH adr Klostergasse 28/6, 8280 Fürstenfeld FN 526937h tel 0664/6528399 mail office@florian-mueller.at web www.florian-mueller.at	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien
GZ "24-GP42"	PLAN-NR."24-GP42-B-012"

INDEX	GEZEICHNET	DATUM	BESCHREIBUNG
D	R.S./F.M.	17.01.2025	ENTWURFSPLAN

DER VORLIEGENDE PLAN BZW. UNTERLAGE IST GEISTIGES EIGENTUM DER BM DI MÜLLER GMBH. DIESE UNTERLAGE DARF WEDER GEÄNDERT, AUSGEFÜHRT, VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN WEITERGEGEBEN WERDEN - DIES BEDARF DER AUSDRÜCKLICHEN SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES PLANVERFASSERS GEGEN ENTGELT! DER EINREICHPLAN STELLT KEINEN AUSFÜHRUNGSPLAN DAR - HIERZU SIND AUSFÜHRUNGSPLÄNE (POLIER-, DETAIL-, ELEKTRO-, HKLS-, STATIKPLÄNE, ETC) HERANZUZIEHEN!



SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Fernwärme
Strom
Ortswasserleitung
RK - Kanal
Oberflächenwasser

L E G E N D E :

NEU
BETON NEU
BESTAND
ABBRUCH
RAUCHWARNMELDER

Tragwerke laut statischem Erfordernis! Fundamente sind frostsicher auszuführen! Die Bauteile sind gesund zu führen! Achsmaße bei Fenster und Türstöcken sind Mauerlichten, bei Innentüren Durchgangslichten! Parapethöhe (PH) entspricht dem Maß von FFOK bis NL Fenster UK!
Steigungsverhältnisse von Stiegenläufen sind Fertigmaße!

Naturmaße sind zu prüfen! Achtung auf Maßverzerrung infolge Vervielfältigung! Für Bauzwecke Polier- und Detailpläne verwenden! Ausführung laut dem stmk. Baugesetz, dem Raumordnungsgesetz, den ÖNORMEN sowie den entsprechenden Normen jeweils in der letztgültigen Fassung!

Die Leitungsführung sämtlicher Ver- und Entsorgungsmedien wie Strom, Wasser, Fäkalkanal, Telefon, etc. vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgern abstimmen!

Sämtliche Bedingungen und Auflagen des Baubescheides sind vollständig einzuhalten! Ausführungsabweichungen sind der Behörde mitzuteilen!

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

RH R a u m h ö h e
OK O b e r k a n t e
PH P a r a p e t t h ö h e
RW R e g e n w a s s e r
FW F a k a l w a s s e r
FFOK F e r t i g f u s s b o d e n o b e r k a n t e

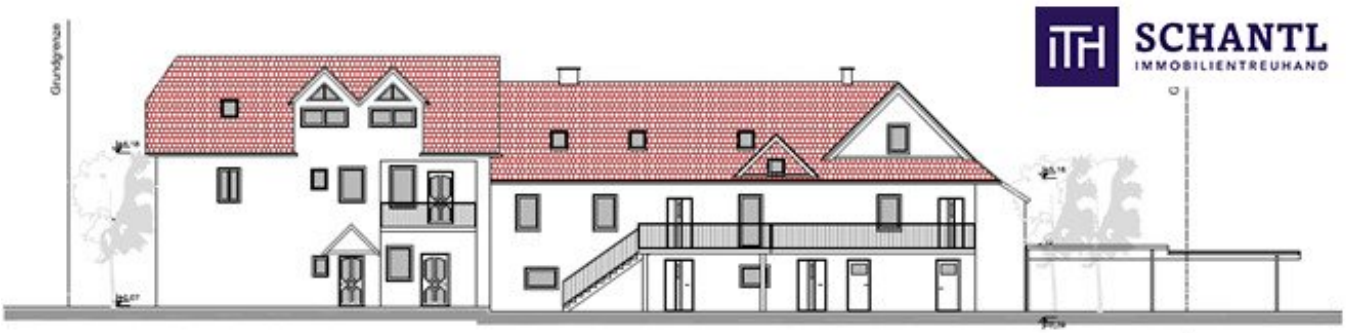
ENTWURFSPLAN

PROJEKT	**OBJEKT "WURZINGERSTRASSE 6, 8410 WILDON"**
PLANINHALT	Lageplan
MASSTAB	M 1:100
OBJEKTDATEN	GST.NR.: 771/3 EZ.: 512 KG.: 66 431 Wildon
BAUWERBER	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien
BAUFÜHRER	
BEHÖRDE	

PLANVERFASSER
BM DI Müller GmbH
DI Bernhard Müller BEng. Bauingenieurwesen
Ing. Lukas Müller
tel 0664/5427539
mail office@ibfuer-mueller.at
web www.ibfuer-mueller.at

GZ "24-GP42"			PLAN-NR."24-GP42-B-001"
INDEX	GEZEICHNET	DATUM	BESCHREIBUNG
D	R.S./F.M.	17.01.2025	ENTWURFSPLAN

DIE ERSTELLUNGEN IN DIESEN UNTERLAGEN SIND UNTERSTÜTZENDE ZWECKE BEI BEHÖRDLICHEN ANTRÄGEN ERSTELLT. ABWEICHUNGEN VON DIESEN ERSTELLUNGEN SIND BEI BEHÖRDLICHEN ANTRÄGEN UNZULÄSSIG. VERWENDUNG DIESER UNTERLAGEN FÜR ANDERE ZWECKE BEDARF DER SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES VERFASSERS. ALLE RECHTE, DIE NICHT AUSDRÜCKLICH DER ÖFFENTLICHKEIT ZUGESTANDEN WERDEN, SIND VORBEHALTEN.



ANSICHT SÜD - OST

ANSICHT SÜD - WEST

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
Ihre Träume - unser Fokus!
Vertrauen, das sich lohnt!
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.
schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

Objektbeschreibung

ANLEGER-HIT! Investieren in Top Rendite Objekt! Tolle 2-Zimmer-Wohnung Maisonette mit Stellplatz in Wildon! Bereits vermietet!

Die Vermietete Wohnung befindet sich in einer **attraktiven und wachstumsstarken Lage**, die eine ideale Grundlage für eine solide und langfristige Investition bietet. Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** sind das Stadtzentrum sowie wichtige Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Mieter.

Zudem sind **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen** nur einen Katzensprung entfernt, was diese Lage auch für Familien ideal macht. Die grüne Umgebung, mit Parks und Naherholungsgebieten, bietet zusätzliche Lebensqualität und steigert die Attraktivität des Objekts.

Durch die **hohe Nachfrage** nach Wohnraum in dieser Gegend profitieren Anleger von stabilen Mieteinnahmen und einer vielversprechenden Wertsteigerung.

Ausstattung:

- Die Maisonette-Wohnung (50,59m²) ist Teil eines Zinshauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

- Raumaufteilung:

    - Vorraum - 1.OG

    - Bad/WC - 1.OG

    - Koch-Wohn- und Essbereich (inkl. Küche samt E-Geräten) - 1.OG

- Schlafzimmer - 2.OG
- Schrankraum - 2.OG

Highlights:

- **Parkmöglichkeiten**: Ein fester Stellplatz sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.
- **Zugewiesene Gartenfläche**: Genießen Sie Ihre eigene kleine Grünfläche mit 57,81m², die Raum für Entspannung, Gartenprojekte oder gemütliche Stunden im Freien bietet.
- **Attraktive Lage**: Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen und ruhigen Wohngegend – ideal für Mieter und Investoren.

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Anleger, die eine rentable Wohnung mit dem Plus an Komfort suchen. Greifen Sie zu und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

http://www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap