

**Verkauft! Anlegerwohnung zu verkaufen: befristet  
vermietete 3-Zimmer-Wohnung + Tiefgaragenplatz mit  
4,15% IST Rendite und 6% Soll Potential**



**Objektnummer: 5675/496**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	127.596,99 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.000,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,22 €
<b>USt.:</b>	22,52 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis für Eigennutzer zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH

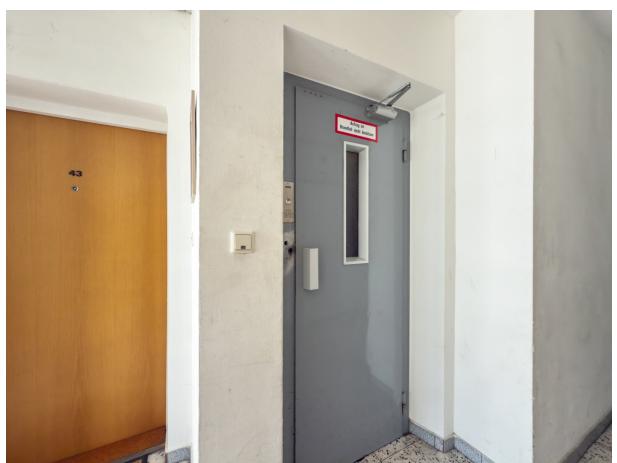
Wollzeile 1  
1010 Wien

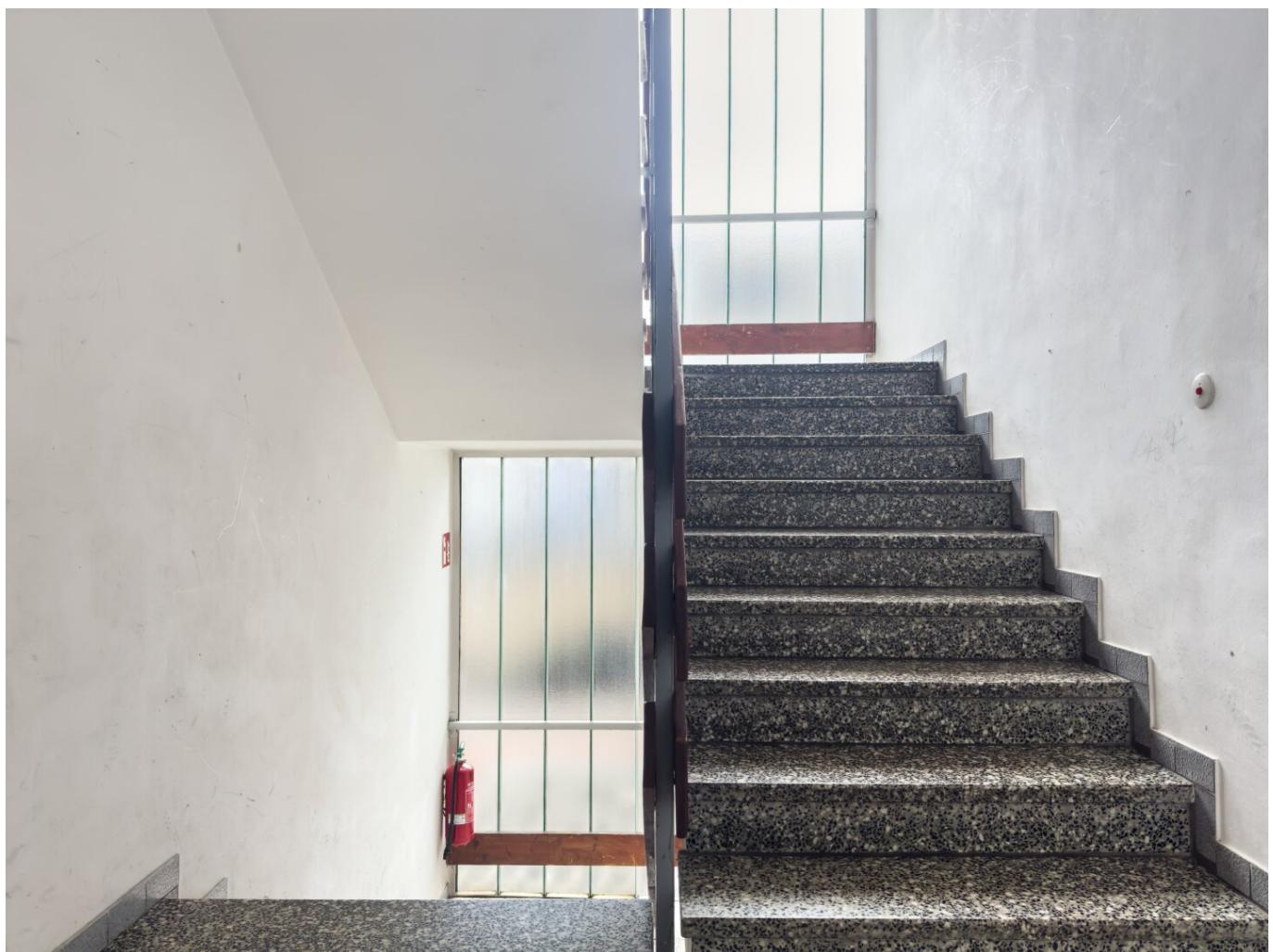
H +43 676 5

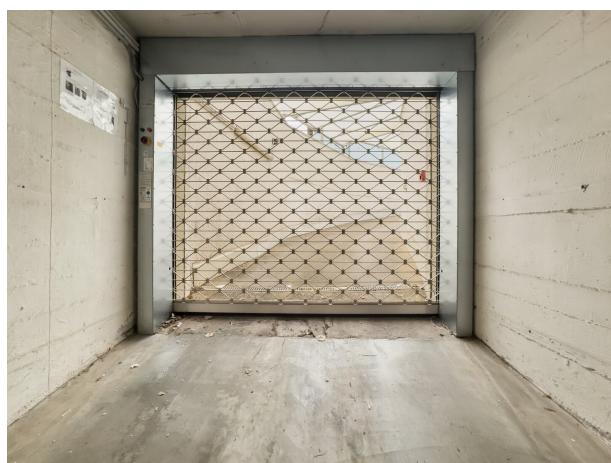
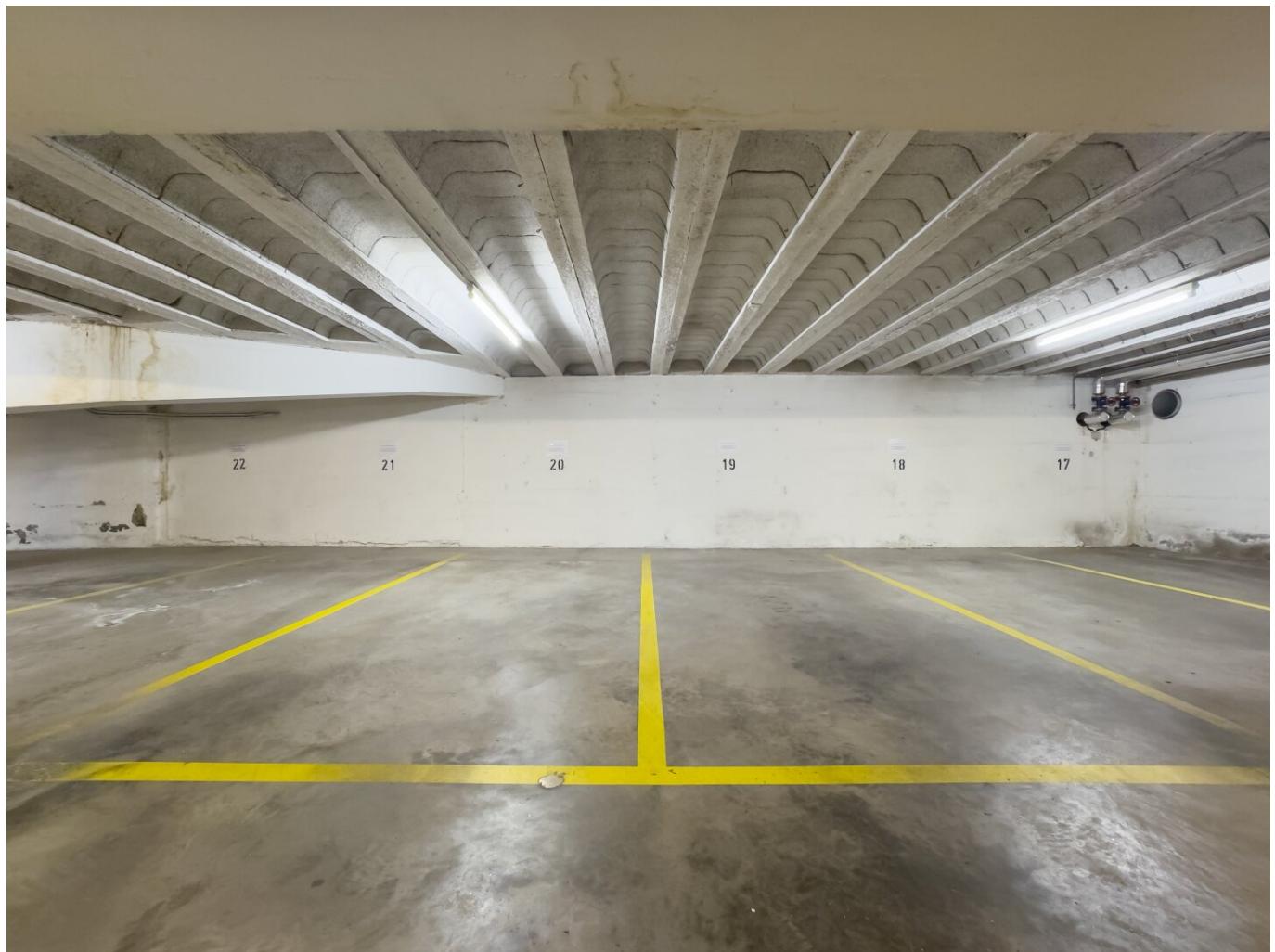
Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.







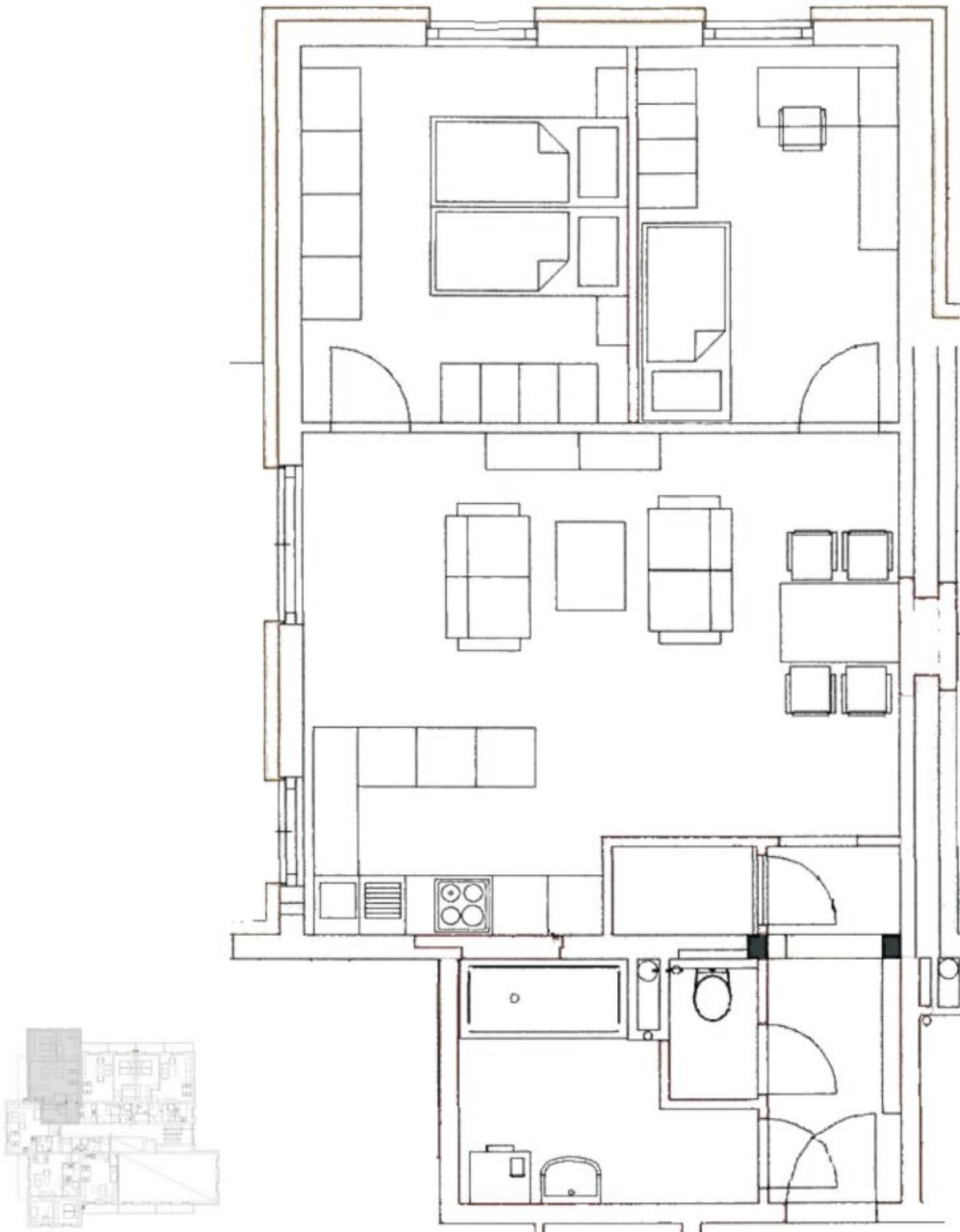




**TOP 3e**

**1. OG**

WOHNFLÄCHE: 63,77 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Verkauft! Anlegerwohnung zu verkaufen: befristet vermietete 3-Zimmer-Wohnung + Tiefgaragenplatz mit 4,15% IST Rendite und 6% Soll Potential**

**Attraktive Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage**

**Hinweis:** Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird als Anlageobjekt verkauft. Eine Besichtigung der vermieteten Einheit ist daher nicht möglich. Gerne kann jedoch eine etwa in Ausstattung vergleichbare, leerstehende Wohnung im selben Objekt als Muster besichtigt werden.

**Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Perspektive**

Zum Verkauf gelangt eine **vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenplatz** in Wiener Neustadt, die sich sowohl für Einsteiger in das Immobilieninvestment als auch für erfahrene Anleger eignet. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über eine **Wohnfläche von 63,77 m<sup>2</sup>**. Das Gebäude ist in gutem Zustand, das Badezimmer wurde modernisiert, die Beheizung erfolgt über eine zentrale Anlage. Ergänzt wird die Einheit durch ein Kellerabteil und einen zugehörigen **Tiefgaragenstellplatz**, der separat erworben wird.

Der **Kaufpreis der Wohnung beträgt € 127.569,99 netto**, was einem Quadratmeterpreis von **€ 2.000,89,-** entspricht. Der Tiefgaragenplatz ist für **€ 10.798,- netto** erhältlich.

**Vermietung & Rendite**

Die Wohnung ist derzeit **befristet bis Mai 2026 vermietet**. Die Nettomieteinnahmen betragen aktuell rund **€ 424,26 pro Monat** bzw. etwa **€ 5.091 pro Jahr**, was einer Rendite von **4%** entspricht. Der zugehörige Stellplatz erwirtschaftet zusätzlich rund **€ 54 pro Monat** bzw. knapp **€ 648 jährlich**, womit sich die **aktuelle Gesamtrendite auf ca. 4,15 %** beläuft.

Besonders interessant ist jedoch die Situation nach Auslaufen der Befristung: Der derzeitige Mietzins von **€ 6,65/m<sup>2</sup>** liegt deutlich unter dem marktüblichen Niveau. In dieser Lage können bei Neuvermietung **realistische Nettomieten von 10 €/m<sup>2</sup>** erzielt werden. Für die Wohnung bedeutet das in Bezug auf diese Annahme künftig jährliche Mieteinnahmen von rund **€ 7.653**, die zusammen mit den Einnahmen aus dem Stellplatz einen Gesamtertrag von etwa **€ 8.301 pro Jahr** ergeben. Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite von rund 6,0 %** – ein zusätzlicher

Hebel im Vergleich zum aktuellen Bestand.

Damit vereint das Objekt zwei zentrale Investmentvorteile: **Sicherheit und Stabilität durch laufende Mieteinnahmen** während der Befristung sowie ein **attraktives Wertsteigerungspotenzial** für die Zeit nach der Neuvermietung.

## Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** 63,77 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 1. Liftstock
- **Baujahr / Zustand:** gepflegtes Wohnhaus, saniertes Badezimmer
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Kaufpreis Wohnung:** € 127.596,99 (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)
- **Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:** € 2.000,89
- **Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz:** € 10.798,- (zzgl. 20 % USt.)

## Vermietung & Rendite

- **Befristung Mietvertrag:** bis 31.05.2026
- **Nettomieteinnahmen Wohnung:** € 424,26 pro Monat bzw. € 6,65/m<sup>2</sup> = € 5.091,12 pro Jahr
- **IST Rendite Wohnung:** ca. 4 %
- **Nettomieteinnahmen Stellplatz:** € 53,99 pro Monat = € 647,88 pro Jahr
- **Rendite Stellplatz:** ca. 6 %
- **Gemtrendite:** 4,15%

Damit ergibt sich ein attraktives Investment mit stabil kalkulierbaren Einnahmen – sowohl für Einsteiger ins Immobilieninvestment als auch für erfahrene Investoren, die ihr Portfolio erweitern möchten.

## Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine funktionale und vermietungsfreundliche Aufteilung:

- **Vorraum**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne**
- **WC**
- **Wohn-/Essbereich**
- **Zimmer 1**
- **Zimmer 2**

## Ausstattung

- Saniertes Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Laminatböden im Wohnbereich, Fliesen im Bad
- 1. Liftstock

## Lage & Infrastruktur

Die Lage dieser Immobilie garantiert eine dauerhaft hohe Nachfrage:

- **Allgemeines Krankenhaus Wiener Neustadt** – sichert konstanten Bedarf durch Personal und Studierende
- **Fachhochschule Wiener Neustadt** – große Studentenschaft, verlässlicher Mietermarkt
- **Hauptplatz Wiener Neustadt** – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kulturangebote
- Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und regionale Infrastruktur

Dieses Investment eignet sich besonders für:

- **Privatanleger**, die mit einer überschaubaren Einstiegssumme ihr Immobilieninvestment starten wollen
- **Investoren**, die ihr Portfolio mit soliden Kleinwohnungen diversifizieren möchten
- **Eltern**, die eine sichere Wohnmöglichkeit für Kinder während des Studiums erwerben und bis dahin nachhaltig vermieten wollen

## Kaufpreis für Anleger (netto)

- **Wohnung: € 127.596,99 (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)**
- **Tiefgaragenstellplatz: € 10.798,- (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)**

### Kontakt:

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com)

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.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap