

**Clever investieren: befristet vermietete  
1-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage für Investoren oder  
spätere Eigennutzer mit 4,2% Rendite**



**Objektnummer: 5675/495**

**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>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	103.554,29 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.138,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,85 €
<b>USt.:</b>	11,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

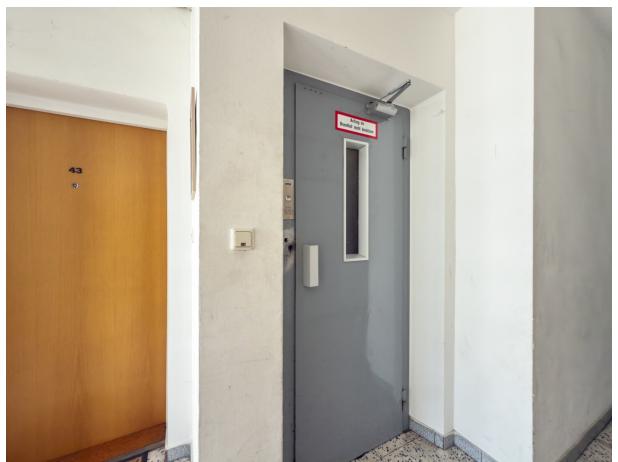
## Ihr Ansprechpartner

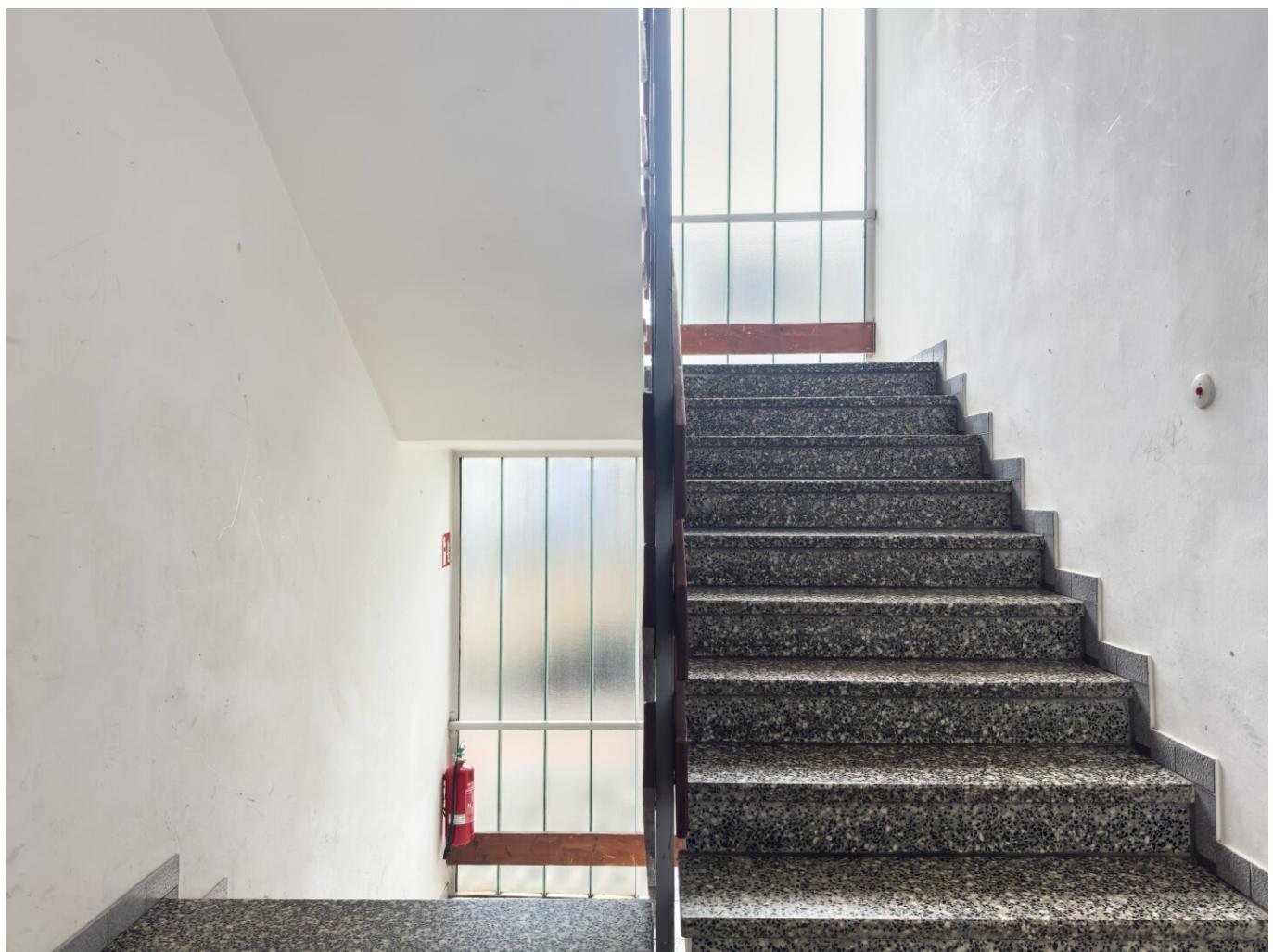


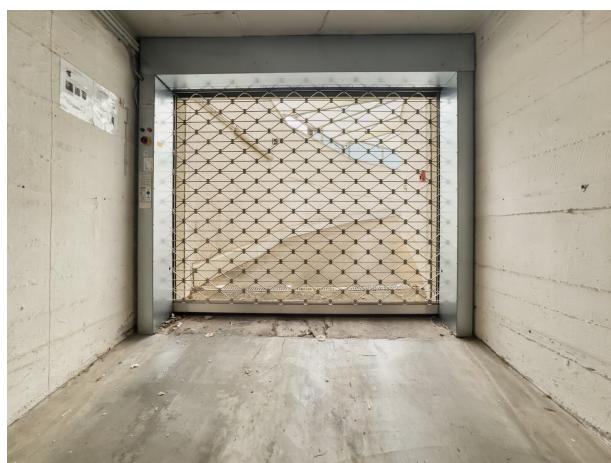
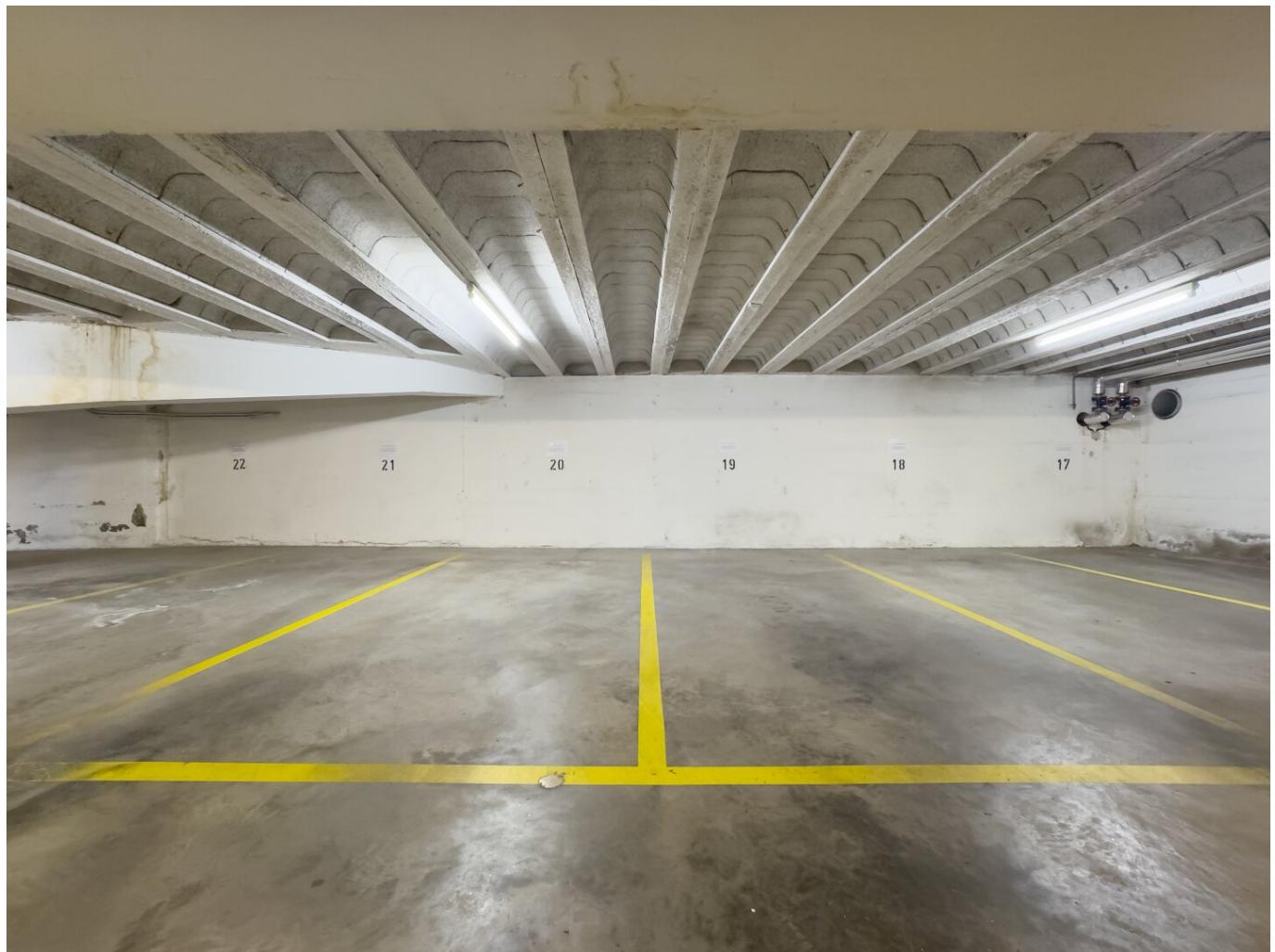
**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien





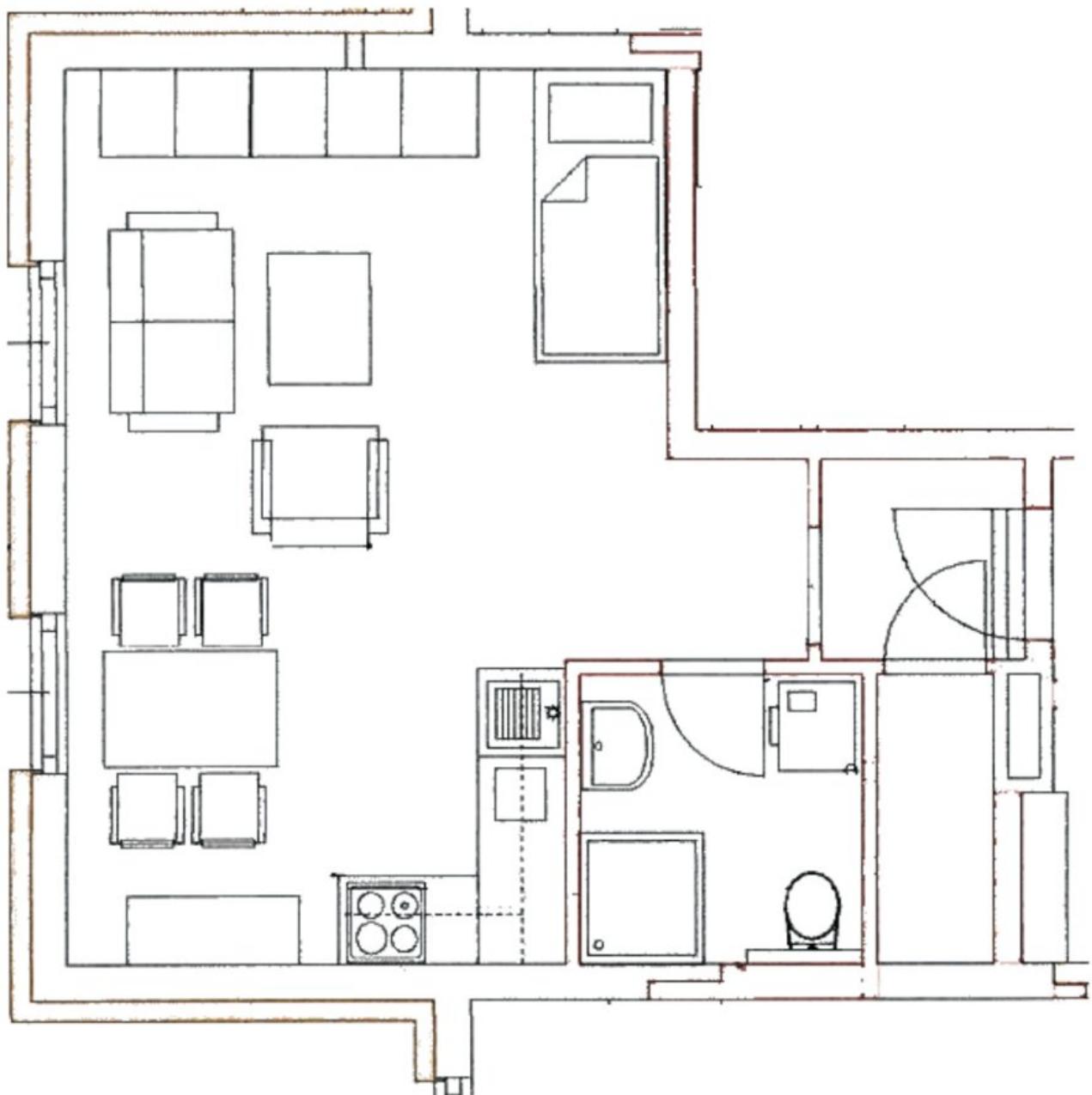




**TOP 3d**

**1. OG**

**WOHNFLÄCHE: 32,68 m<sup>2</sup>**



## Objektbeschreibung

### Clever investieren: befristet vermietete 1-Zimmer-Wohnung für Investoren oder spätere Eigennutzer mit 4,2% Rendite

#### 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.

Diese **bis Februar 2029 befristet vermietete 1-Zimmer-Wohnung** in Wiener Neustadt ist ein ideales Anlageobjekt für Investoren und Privatanleger, die Wert auf stabile Erträge und eine solide Immobilienbasis legen. Dank der Lage in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus, zum Hauptplatz und zur Fachhochschule bietet die Wohnung dauerhaftes Vermietungspotenzial. Nach Befristungsende besteht neben der Möglichkeit die Wohnung weiterzuvermieten diese auch selbst zu nutzen.

#### Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** 32,68 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 1. Liftstock
- **Baujahr / Zustand:** gepflegtes Wohnhaus, saniertes Badezimmer
- **Heizung:** Zentralheizung, Fernwärme
- **Kaufpreis Wohnung:** € 103.554,29
- **Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:** € 3.168,74

#### Vermietung & Rendite

- **Befristung Mietvertrag:** bis 15.02.2029
- **Nettomieteinnahmen Wohnung:** € 362,44 pro Monat bzw. € 11,09/m<sup>2</sup> = € 4.349,28

pro Jahr

- **Rendite Wohnung:** ca. 4,2 %
- **Optional besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz (vermietet zu 5% Rendite oder bestandsfrei) zu erwerben**

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, WC und Duschkabine**
- **Wohn-/Schlafzimmer**

## 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 ins 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:

- **Wohnung: € 103.554,29**

## 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