## Solide investieren: vermietete 1-Zimmer-Anlegerwohnung & Tiefgaragenplatz mit 4,4% Rendite



Objektnummer: 5675/494

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 2700 Wiener Neustadt

Baujahr:1970Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:30,00 m²Nutzfläche:33,70 m²

Zimmer: 1
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

 Kaufpreis:
 95.440,00 €

 Betriebskosten:
 102,39 €

 USt.:
 10,24 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis für Eigennutzer zzgl. 20% USt.

#### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



Julia Pauer





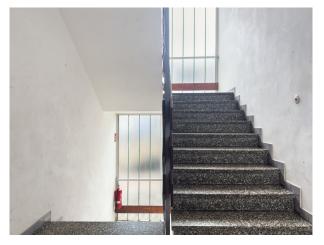


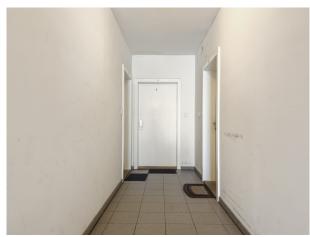


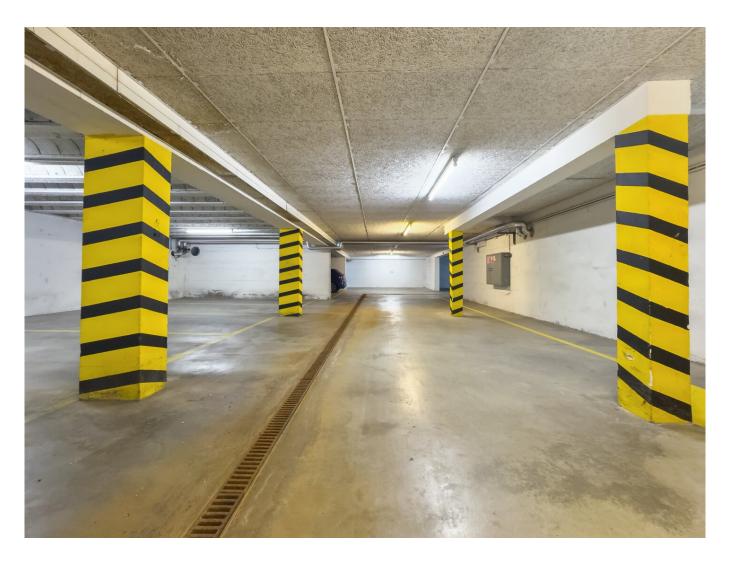
















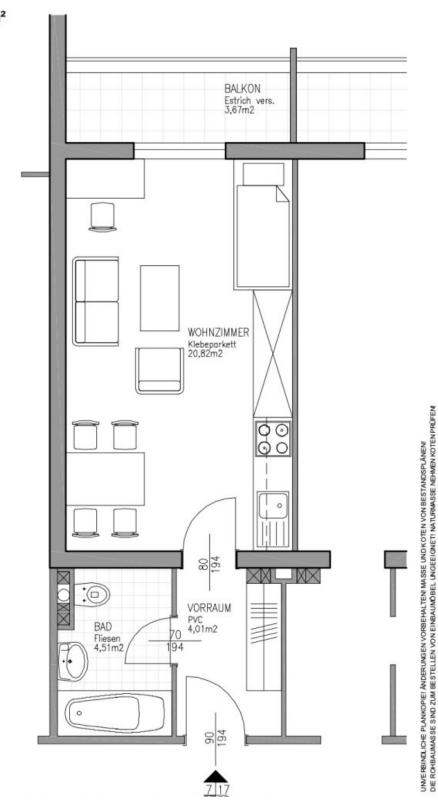
#### 1 - ZIMMERWOHNUNG

MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

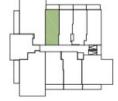
WOHNFLÄCHE : 29,34 m²
BALKON : 3,67 m²

GARAGENPLATZ:

KELLERABTEIL:







## **Objektbeschreibung**

# Solide investieren: vermietete 1-Zimmer-Anlegerwohnung & Tiefgaragenplatz mit 4,4% 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 September 2028 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.

### Eckdaten im Überblick

• Wohnfläche: 29,51 m<sup>2</sup>

• Balkon: 3,67 m<sup>2</sup> (Nord/Ost-Ausrichtung)

• Stockwerk: 5. Liftstock

Baujahr / Zustand: gepflegtes Wohnhaus, saniertes Badezimmer

• **Heizung:** Zentralheizung

Kaufpreis Wohnung: € 95.440,- (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)

• Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: € 3.234,16

• Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 10.000,- (zzgl. 20 % USt.)

## **Vermietung & Rendite**

• Befristung Mietvertrag: bis 15.09.2028

- Nettomieteinnahmen Wohnung: € 334,04 pro Monat bzw. € 11,32/m2 = € 4.008,48 pro Jahr
- Rendite Wohnung: ca. 4,2 %
- Nettomieteinnahmen Stellplatz: € 50,- pro Monat = € 600,- pro Jahr
- Rendite Stellplatz: ca. 6 %
- Geamtrendite: 4,37%

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 / Küche: 4,01 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Waschtisch, WC und Duschkabine: 4,51 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Schlafzimmer: 20,82 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 3.67 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung**

- Saniertes Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Laminatböden im Wohnbereich, Fliesen im Bad
- Balkon mit Ausrichtung Nord/Ost
- 5. 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 für Anleger (netto)**

- Wohnung: € 95.440,- (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)
- Tiefgaragenstellplatz: € 10.000,- (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)

#### Kontakt:

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: <u>pauer@viemmo.com</u>

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