

**Solide investieren: vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit
Balkon & Tiefgaragenplatz mit 4,2% Rendite**



Objektnummer: 5675/494

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Nutzfläche:	33,70 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	95.440,00 €
Betriebskosten:	102,39 €
USt.:	10,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

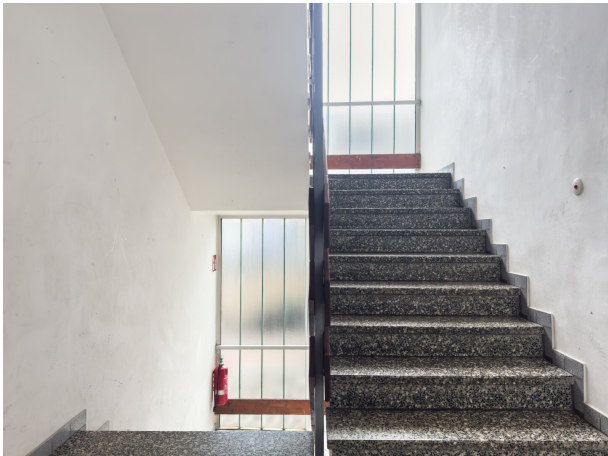


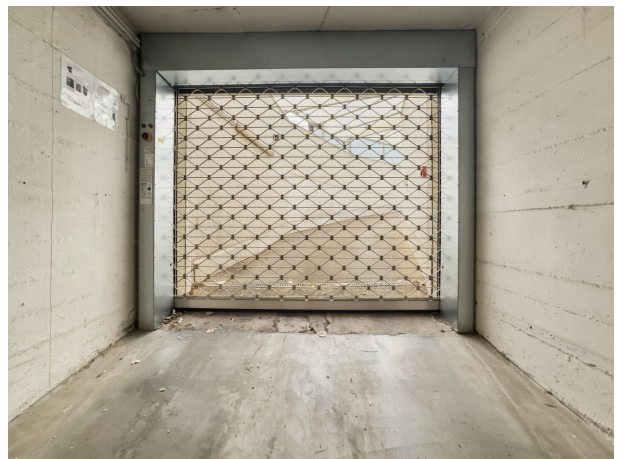
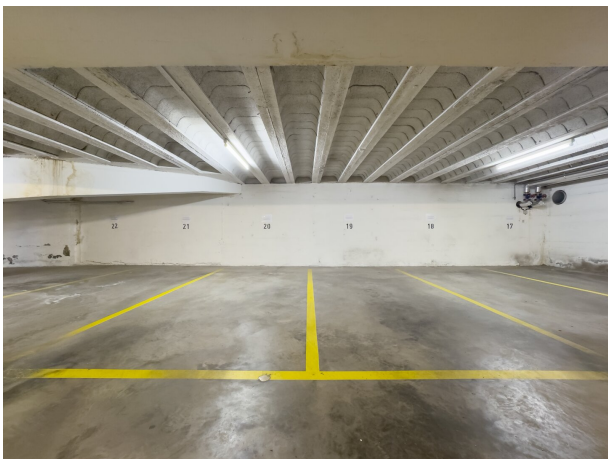
Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien









1 - ZIMMERWOHNUNG

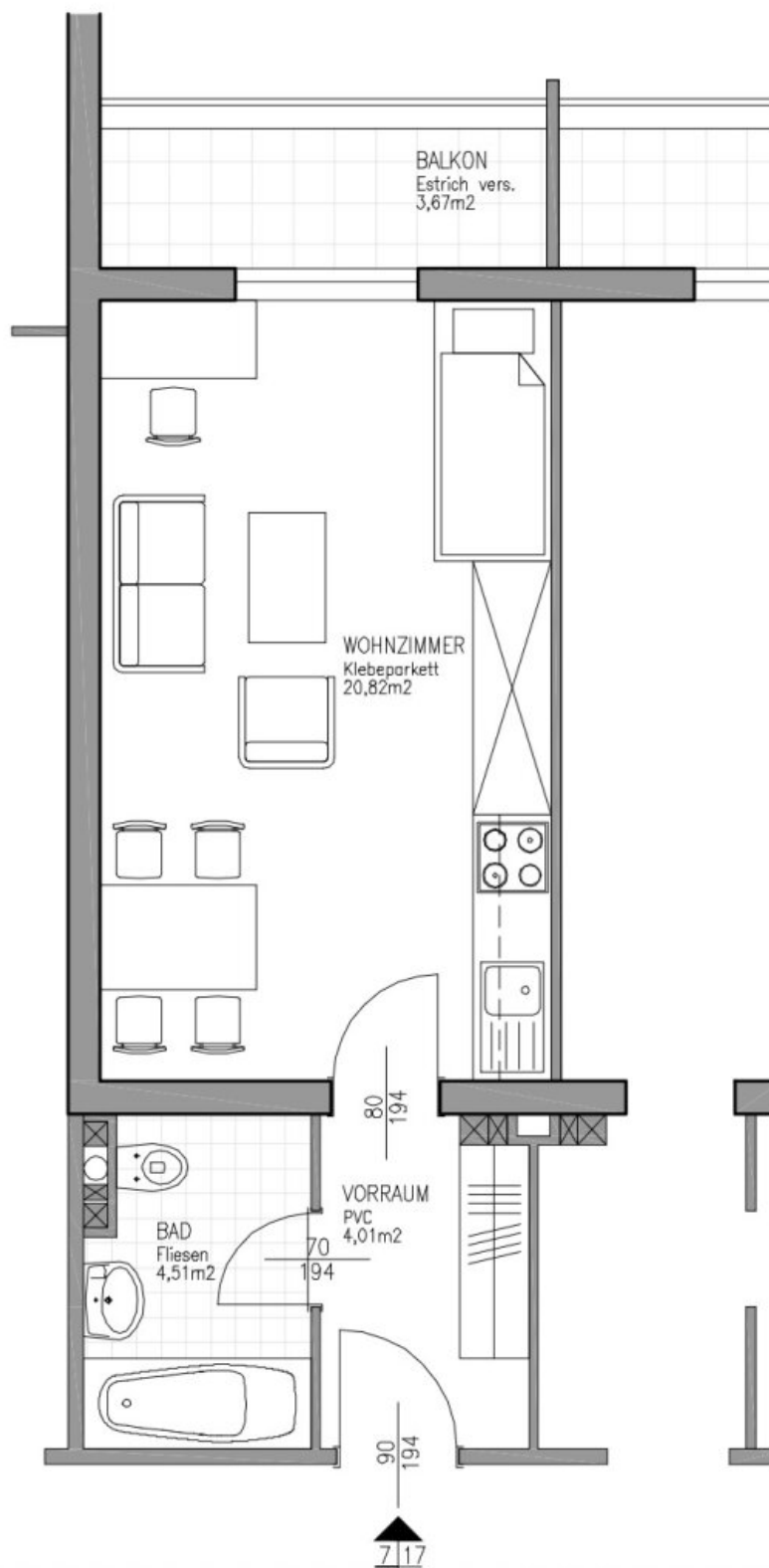
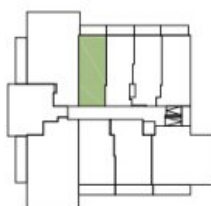
MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

WOHNFLÄCHE : 29,34 m²

BALKON : 3,67 m²

GARAGENPLATZ:

KELLERABTEIL:



UNVERBINDLICHE PLANKOPIE! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! MASSE UND KOTEN VON BESTANDSPLÄNEN!
DIE ROHBAUMASSE SIND ZUM BESTELLEN VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET! NATURMASSE NEHMEN KOTEN PRÜFEN

Objektbeschreibung

Solide investieren: vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgaragenplatz 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 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. Nach Ablauf der Befristung besteht die Möglichkeit diese neu zu vermieten oder auch selbst zu nutzen.

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** 29,51 m²
- **Balkon:** 3,67 m² (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 m²:** € 3.234,16
- **Optional:** Tiefgaragenstellplatz (zu 5% Rendite oder Bestandsfrei)

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

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 m²
- **Badezimmer mit Waschtisch, WC und Duschkabine:** 4,51 m²
- **Wohn-/Schlafzimmer:** 20,82 m²
- **Balkon:** 3,67 m²

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:

- **Wohnung: € 95.440,-**
- **Tiefgaragenstellplatz: nach Verfügbarkeit**

Kontakt:

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: 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