

## **Frisch sanierte Wohnung perfekt zum Vermieten - 43m<sup>2</sup>, 2 Zi, im EG mit 2 Parkplätzen im Innenhof!**



Umgebung

**Objektnummer: 960/70772**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2452 Wasenbruck
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	1,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 182,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	135,94 €
USt.:	13,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

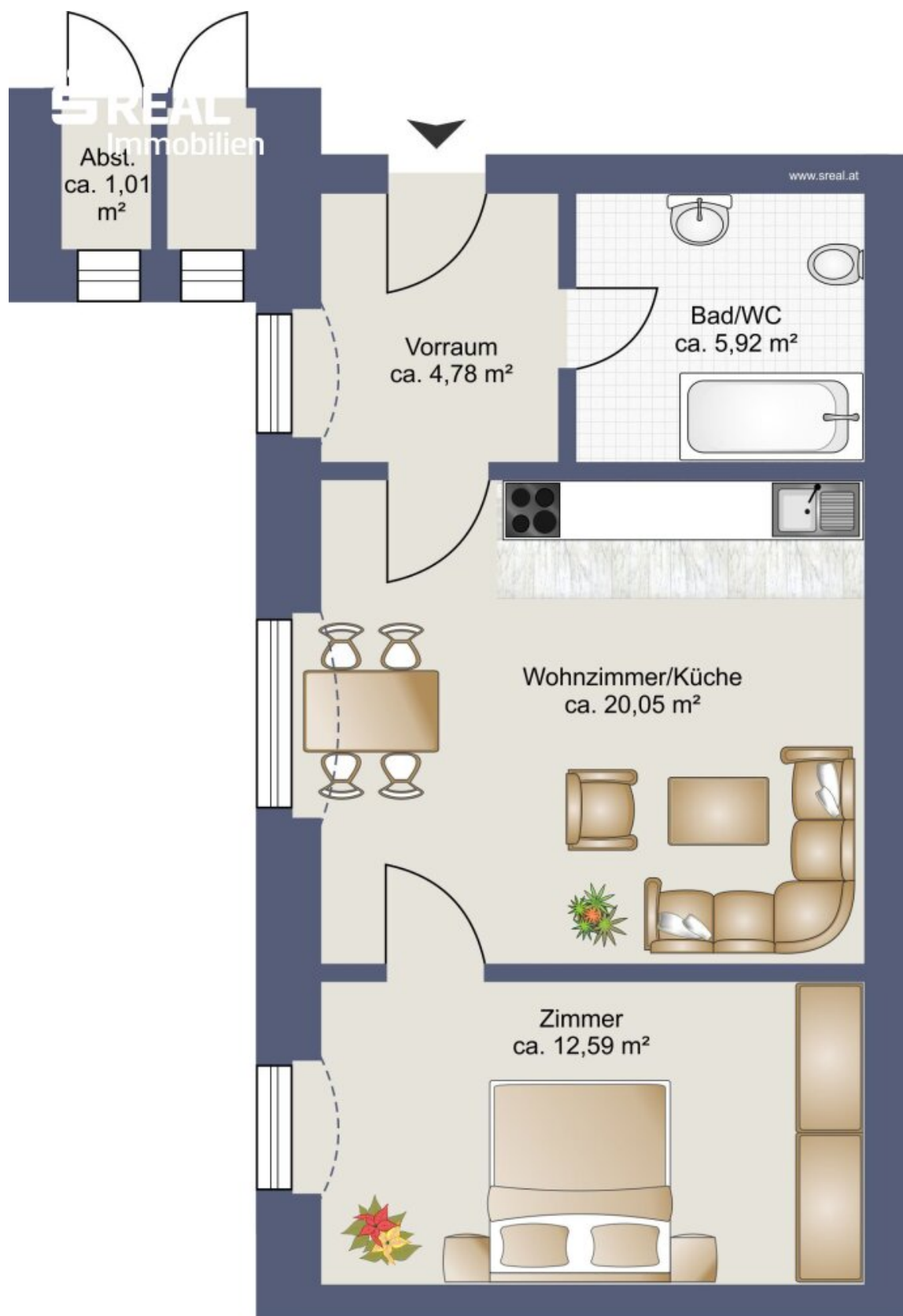


Mitglied des  
immobilienring.at









Skizze Top 15



## Objektbeschreibung

Die **43,34m<sup>2</sup>** große Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß**, innenhofseitig eines Mehrparteienhauses mit 3 Stiegen, direkt in 2452 Wasenbruck und wurde **rundum saniert**. Durch die Lage und Beschaffenheit der Wohnung, würde sich diese **perfekt zum Vermieten** eignen.

Im Badezimmer ist noch ein **Warmwasserboiler** anzubringen.

An der Liegenschaft selbst werden noch **Malerarbeiten** durchgeführt, **neue Brieffachanlagen** errichtet, die **Vorlegestufen** bei den **Hauseingängen** erneuert und ein **neuer Zaun inkl. Einfahrtstor** errichtet.

Die **Kunststoff-Fenster** sind aus dem Jahr **2002**.

Im **Rücklagefonds** befinden sich per 19.03.2025 ca. EUR 50.000,-

**Verwaltet** wird über eine Kanzlei in Wien, die sich um alle Anliegen sehr bemüht.

Zur Wohnung gehören **zwei Stellplätze** im Innenhof dazu, (Nr. 14 und 15), sowie ein **Gangabteil** als Stauraum.

An der gesamten Liegenschaft **wird gerade Wohnungseigentum** begründet, es fehlt noch eine Unterschrift, die **Zusage** zu dieser Top Nr. ist aber **bereits erteilt** und dadurch fixiert.

**Kaufpreis: EUR 100.000,-**

**BK inkl. RL und USt.: EUR 211,83**

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <3.500m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.