Attraktive 3-Zimmer Anlegerwohnung in 2232 Deutsch-Wagram



Objektnummer: 6211/259

Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofallee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,45 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	201,29 €
USt.:	20,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Kolarik

JuNi Immobilien GmbH
Apostelgasse 2-14/8/1
1030 Wien

T 06607370504

























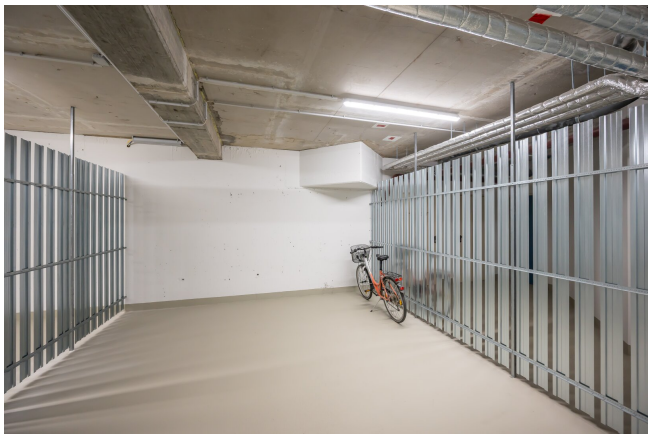


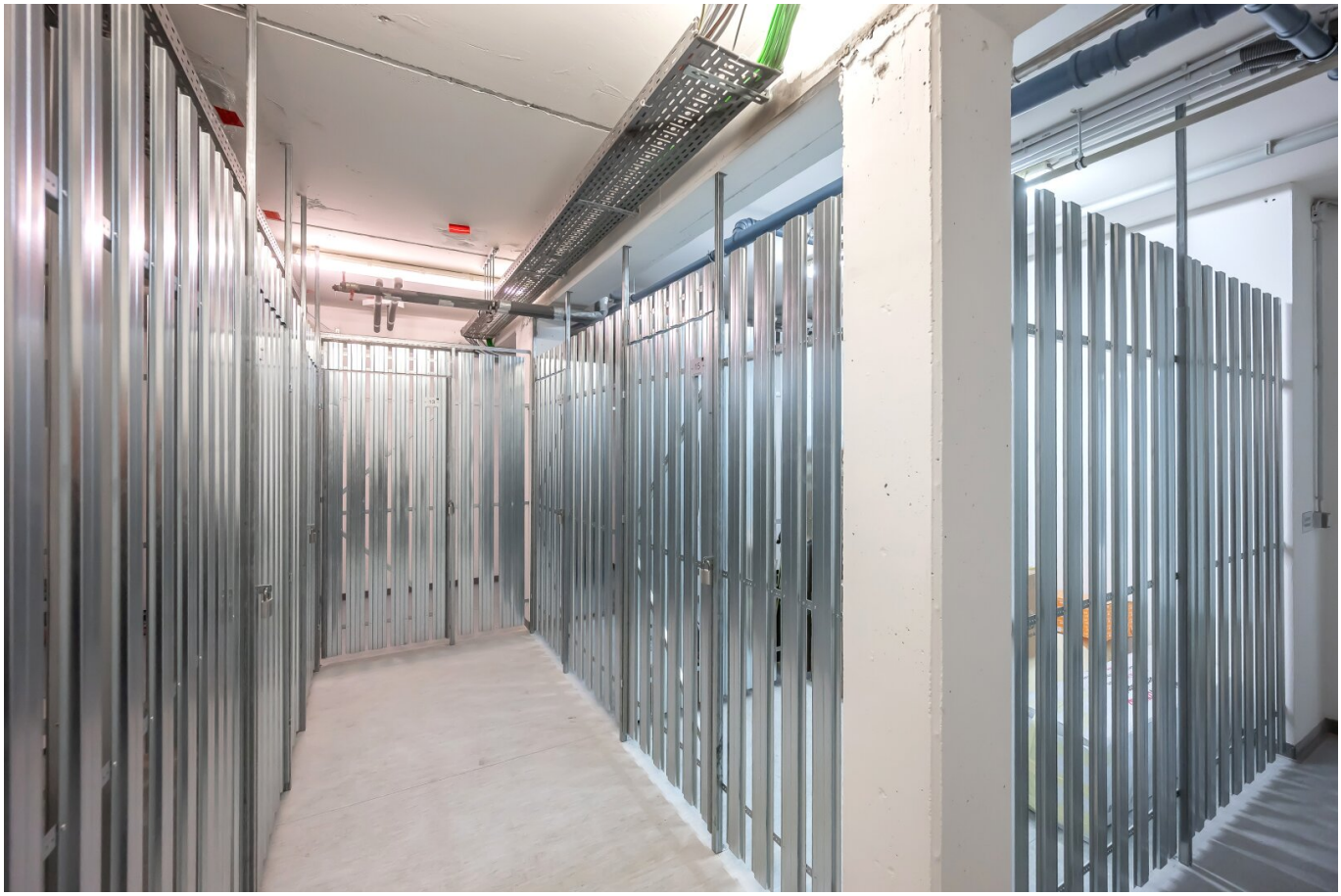














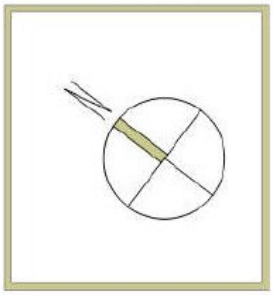



Geier

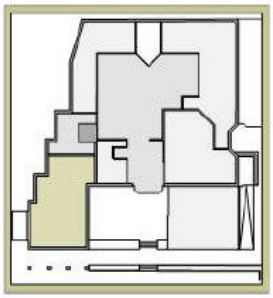


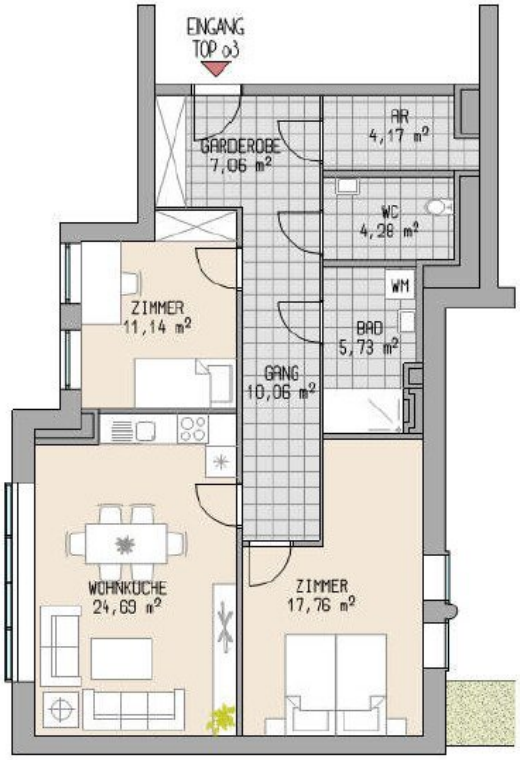


Ausrichtung



Übersicht





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive **3-Zimmer-Anlegerwohnung** in hervorragender Lage in **Deutsch-Wagram.**

Die Immobilie ist **bereits ab 01.09.2026 vermietet** und bietet dadurch sofort kalkulierbare Einnahmen ohne Leerstandsrisiko.

Vermietungsdetails

- **Nutzung:** Ausschließlich zu Geschäftszwecken
- **Mietzweck:** Praxis für **Psychotherapie und Psychologie**
- **Mietbeginn:** 01.09.2026
- **Befristung:** 3 Jahre (bis 31.08.2029)

Ertrag

- **Monatlicher Hauptmietzins:** € 1.061,00
- **Betriebskosten:** derzeit € 242,12 / Monat
- **Gesamtmiete: € 1.303,12 / Monat**
- **Wertsicherung:** gemäß **VPI 2025**

Zusätzlicher Vorteil für Anleger:

Strom, Heizung, Internet und sonstige Verbrauchskosten werden direkt vom Mieter getragen, wodurch keine zusätzlichen laufenden Kosten für den Eigentümer anfallen.

Highlights auf einen Blick

- 84,8 m² Nutzfläche
- 3-Zimmer-Einheit mit vielseitiger Nutzung
- Gewerbemieter bereits fixiert
- Planbare Mieteinnahmen ab September 2026
- Wertgesicherter Mietvertrag (Inflationsschutz)
- Zentrale Lage in Deutsch-Wagram
- Gute Anbindung an Wien und das Umland

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap