

## **Gartenwohnung in Traiskirchen (momentan noch befristet vermietet)**



**Objektnummer: 1746**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &  
Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,47 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,95 m²
<b>Keller:</b>	5,94 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,35 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	3.334,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,50 €
<b>USt.:</b>	22,55 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Richard Gstettner**

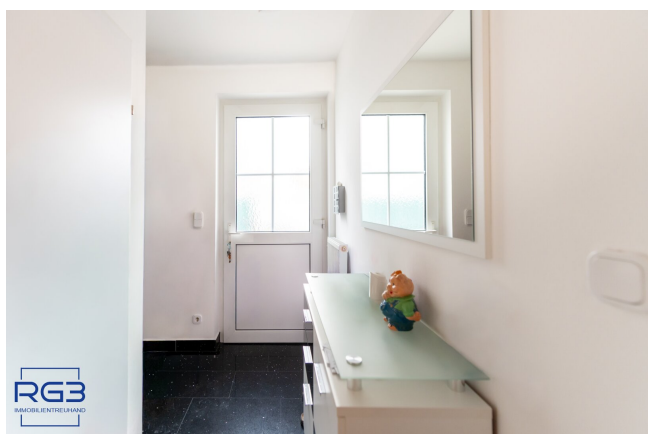
RG3 Immobilienreuhand GmbH  
Liesingtalstrasse 107  
A-2384 Breitenfurt bei Wien

H 0676 3121180

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



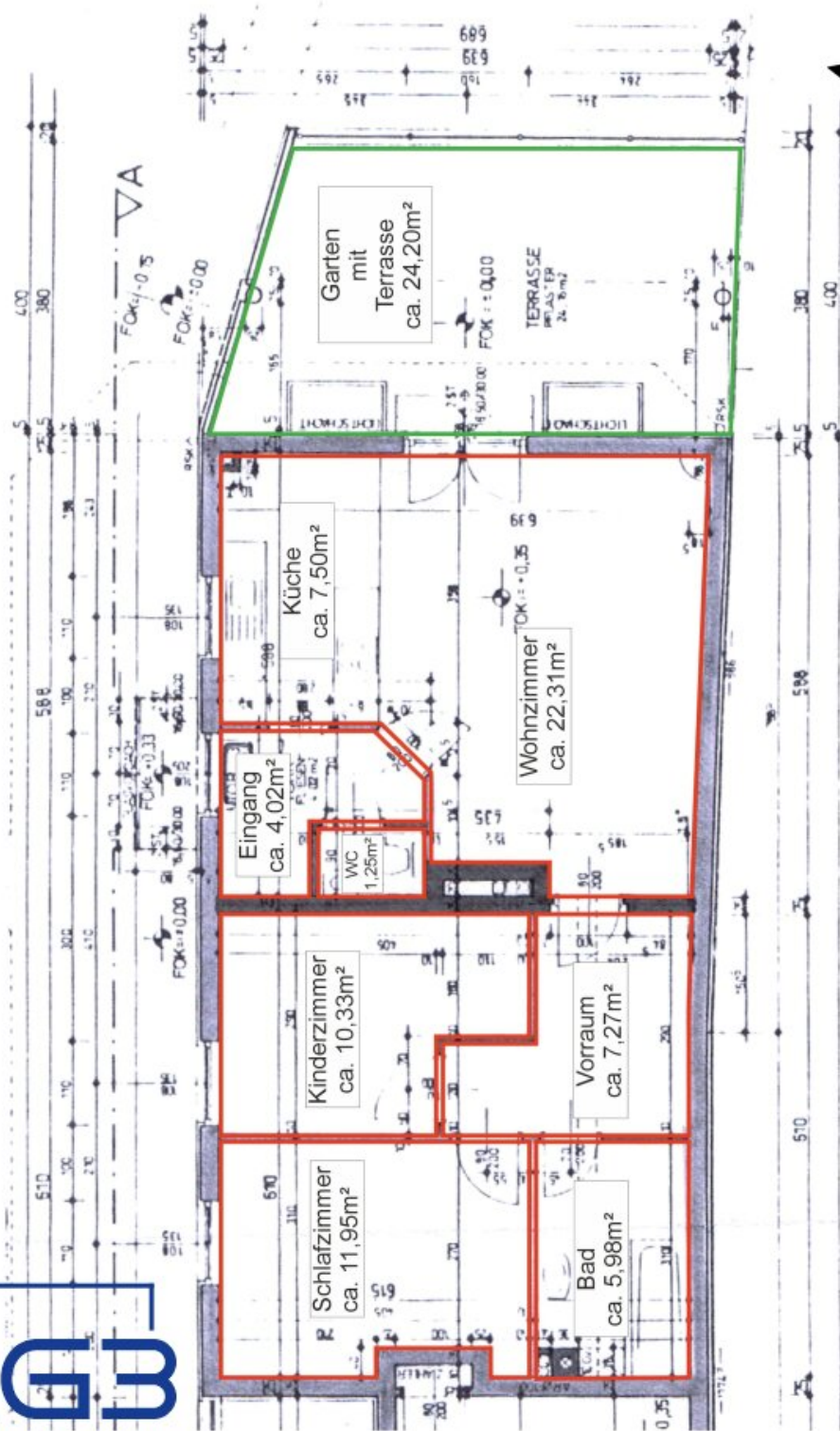












2514 Traiskirchen, Wienerstraße, Top 3, EG

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung hat einen großen Vorteil: Sie ist derzeit befristet vermietet und bringt ein laufendes Einkommen. Der Mietvertrag läuft noch rund zwei Jahre – danach kann man frei entscheiden, wie es weitergeht. Selbst einziehen, neu vermieten oder den bestehenden Vertrag verlängern, alles ist möglich.

Die Wohnung selbst ist angenehm und alltagstauglich aufgeteilt. Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume getrennt begehbar. Zwei Zimmer eignen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsraum. Bad und WC sind separat – ein Detail, das man schnell zu schätzen weiß.

Das Wohnzimmer ist hell und führt direkt auf die Terrasse und in den kleinen Garten. Genau das, was vielen Wohnungen fehlt: ein Stück draußen nur für sich. Die Küche liegt separat, gut nutzbar und nicht mitten im Wohnbereich.

Das Gebäude stammt aus 1992, die Wohnung ist gepflegt und in einem Zustand, in dem man ohne große Arbeiten weitermachen kann.

### **Für Anleger interessant:**

Durch die bestehende Vermietung gibt es keine Leerstandszeiten und sofortigen Ertrag. Die Größe, der Grundriss und die Lage sind klassisch gut vermietbar – auch für die Zukunft. Gleichzeitig bleibt die Option offen, später selbst einzuziehen oder neu zu entscheiden.

### **Für Eigennutzer interessant:**

Wer nicht sofort einziehen muss, kann die Zeit bis zum Vertragsende nutzen und die Wohnung praktisch „für sich arbeiten lassen“. Danach steht eine gut geschnittene Gartenwohnung bereit, in einer Lage, in der man gerne lebt.

### **Eckdaten:**

- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Terrasse und Garten
- Bad und WC getrennt
- Kellerabteil
- Gas-Etagenheizung



- Baujahr 1992, guter Zustand
- **derzeit befristet vermietet – laufender Mietertrag**

Eine Wohnung mit Zukunft – egal ob als Anlage, für späteres Selbstwohnen oder als Kombination aus beidem.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap