

**Einmalige Gelegenheit! 2 Häuser in Leopoldsdorf bei Wien
| € 7.200 Mieteinnahmen | 4,7% Rendite sofort!**



Objektnummer: 8086/408

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	477,00 m²
Kaufpreis:	1.700.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Immobilien-Paket in erstklassiger Lage von 2333 Leopoldsdorf (Goethestraße), direkt an der Stadtgrenze zu Wien. Sie erwerben zwei bestehende Einfamilienhäuser auf einem 1.115 m² großen Doppel-Grundstück.

Der Deal im Überblick:

- **Sichere Einnahmen:** Beide Häuser sind seit Jänner 2026 solide vermietet (befristet auf 3 Jahre).
- **Top-Rendite:** Aktuelle Mieteinnahmen: **€ 7.200,- monatlich** (ca. 4,7 % Rendite p.a.).
- **Die Sicherheit:** Auf Wunsch verzichtet der Mieter auf 10 Jahre auf sein Kündigungsrecht.

Das Zukunftspotenzial: Während Sie die Miete kassieren, halten Sie ein wertvolles Baugrundstück in Bestlage. Eine **fertige Einreichplanung** für die Neuerrichtung von **zwei Einfamilienhäusern UND einem Doppelhaus** liegt bereits vor.

Fazit: Die perfekte Kombination aus laufendem Cashflow und "Land Banking" für Bauträger und Investoren.

Interessiert? Fordern Sie jetzt das detaillierte Exposé an!

Sie haben Fragen oder wollen direkt besichtigen? Dann rufen Sie am besten gleich an - **+43 664 9302 1686 - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.**

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine **kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse**. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Der Ausbau erfolgt vorbehaltlich baurechtlicher Bewilligung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap