

**\*Provisionsfrei\* 3,2% Nettorendite! Grundbuch statt Sparbuch - Jetzt kaufen für 259.900€!**



**Objektnummer: 7080/140**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	259.900,00 €
Betriebskosten:	213,15 €
USt.:	21,32 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Vires Real Solutions

Vires Real Solutions GmbH  
Seitenstettengasse 5 / 37

1010 Wien

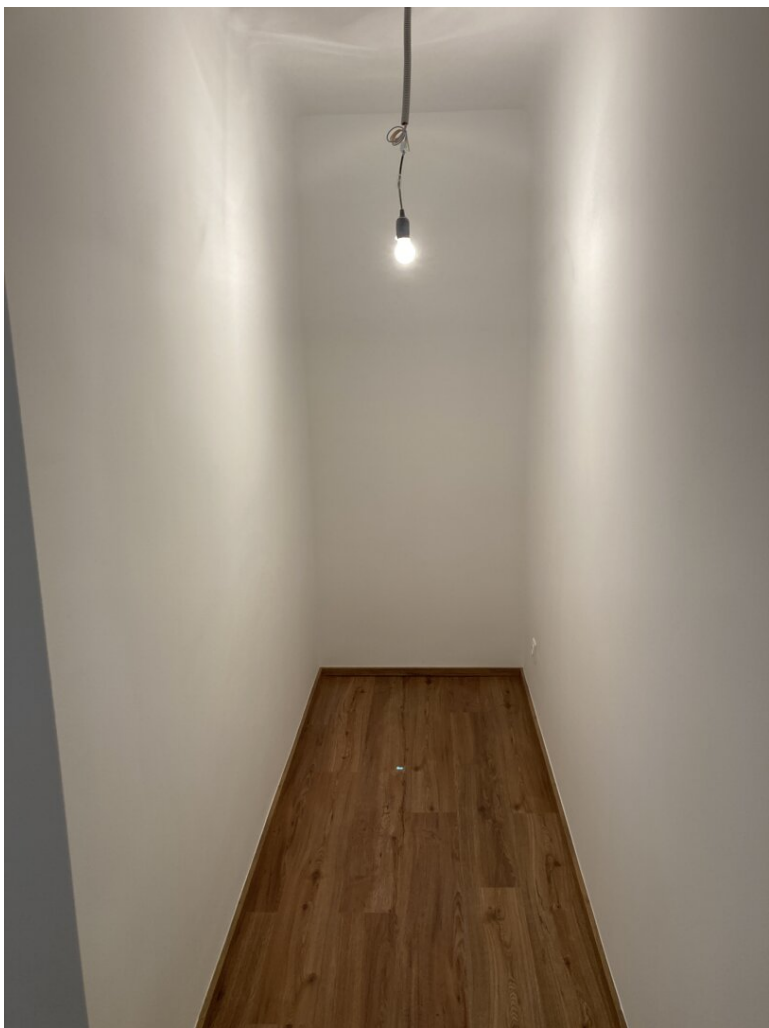
T +43 12265533

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









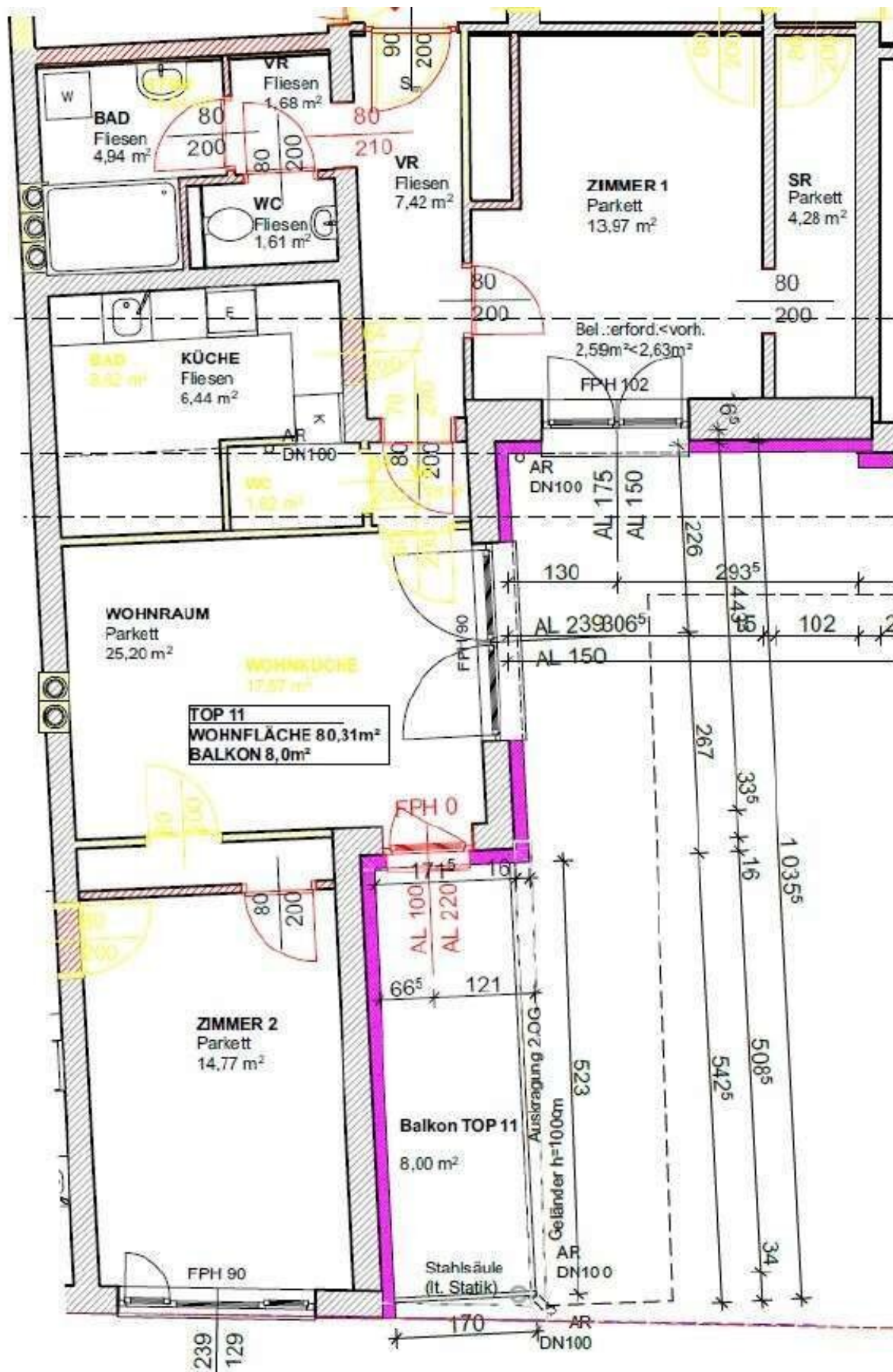












## Objektbeschreibung

<https://vires.at/>

### Kapitalanlage – vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiener Neustadt

#### Investment-Highlights

- **Nettorendite: 3,2%**
- **Monatlicher Nettozins: € 695**
- **Vermietungsstatus: aktuell befristet vermietet**
- **Kaufpreis: € 259.900**

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **3-Zimmer-Etagenwohnung** mit **80,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in **Wiener Neustadt (NÖ)**. Die Einheit befindet sich im **1. Obergeschoss** eines ordentlich verwalteten Mehrparteienhauses und ist **bequem per Personenaufzug** erreichbar. Die Wohnung präsentiert sich in einem **neuwertigen Zustand** und eignet sich ideal als **Bestandsinvestment** mit laufenden Einnahmen.

#### Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über **drei gut nutzbare, lichtdurchflutete Zimmer** sowie einen einladenden Vorraum, der die Räume effizient erschließt. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle Wohnatmosphäre. Ein besonderer Mehrwert ist der **Balkon mit Nordost-Ausrichtung**, der eine angenehme Nutzung auch an warmen Tagen ermöglicht.

Ausstattungsmerkmale:

- **Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Fliesen** in Küche und Bad
- **Einbauküche** im Kaufpreis enthalten

- Modernes Badezimmer mit **Dusche** und **Waschmaschinenanschluss**
- **Zentralheizung (Fernwärme)**

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** mit **guter Verkehrsanbindung**. Eine **Bushaltestelle** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle Verbindung zum **Bahnhof** sowie ins **Stadtzentrum**. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind im näheren Umfeld vorhanden und stützen die nachhaltige Vermietbarkeit.

## Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet eine **attraktive Kombination aus laufender Mieteinnahme, solider Rendite und guter Vermietbarkeit** in einer etablierten Lage von Wiener Neustadt. Ideal für Anleger, die eine **bereits vermietete** Immobilie mit überschaubarem Managementaufwand suchen.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung. Weitere Unterlagen stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

## Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <750m

Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <1.250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap