

***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 ² |
| Nutzfläche: | 80,31 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 30,00 kWh / m ² * 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

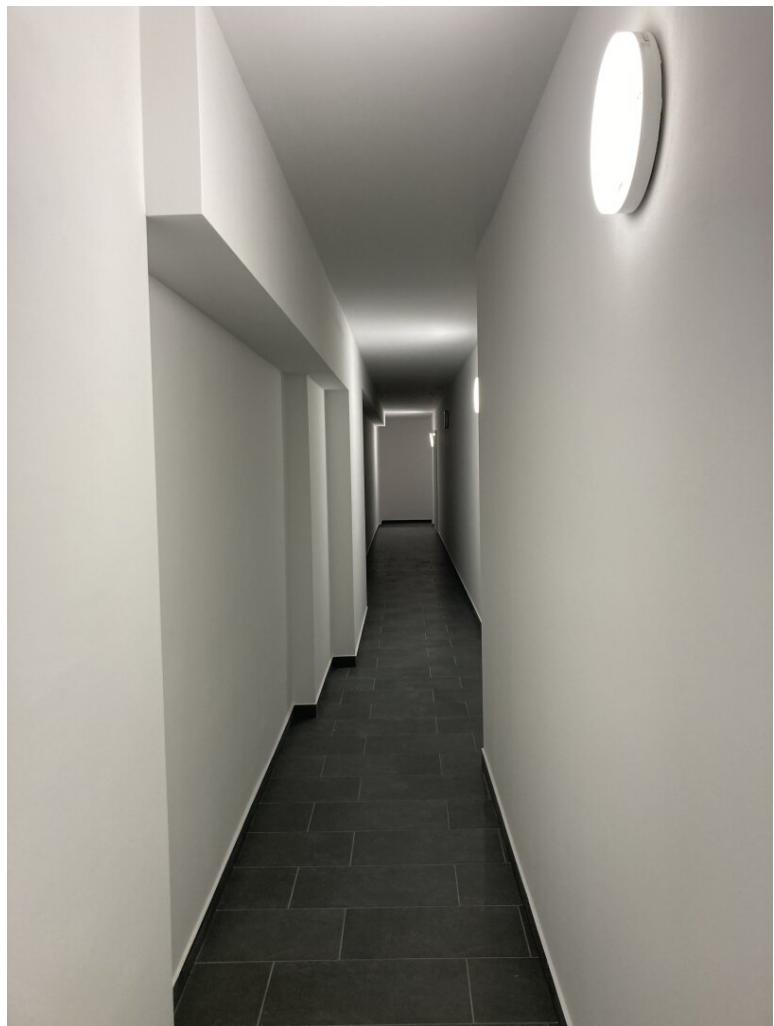
1010 Wien

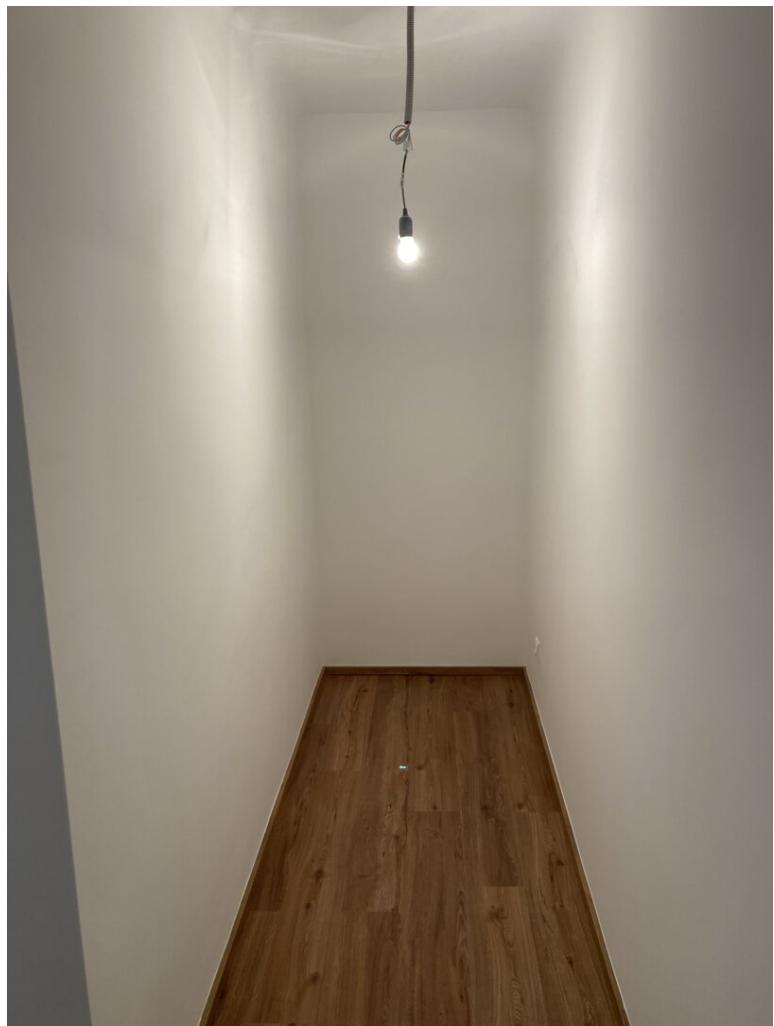
T +43 12265533

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





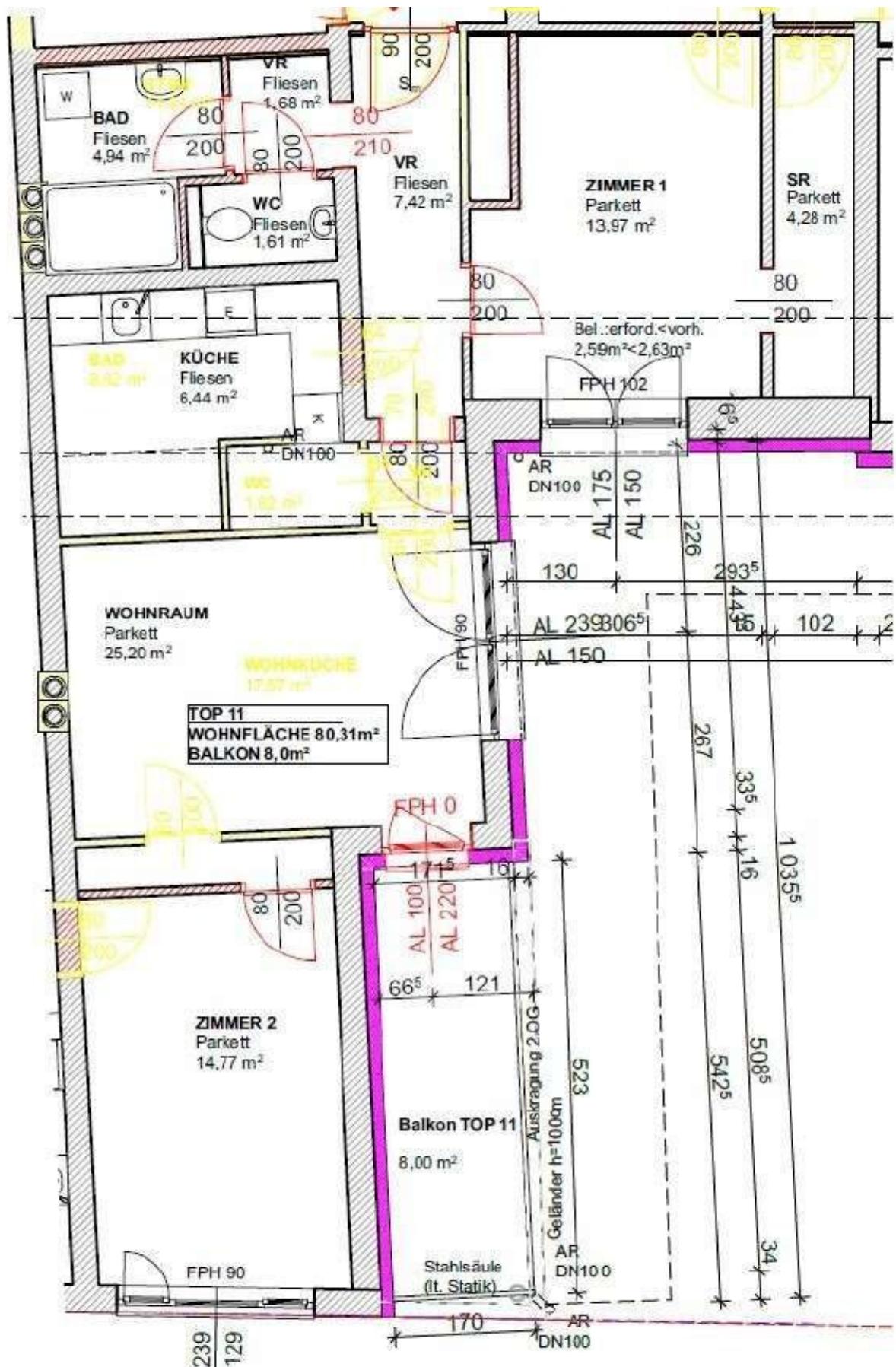












Objektbeschreibung

<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 m² 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 Vorräum, 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