

**INVESTITIONS-SCHNÄPPCHEN! Charmante Kapitalanlage
in Wildon mit TOP RENDITE! Bereits VERMIETET!**



Objektnummer: 294640

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1889
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,82 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	13,84 m ²
Heizwärmebedarf:	E 134,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	67.500,00 €
Kaufpreis / m²:	2.056,67 €
Betriebskosten:	56,85 €
USt.:	5,69 €
Provisionsangabe:	

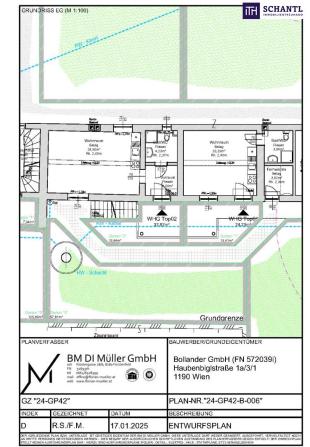
2.430,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH









**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:**

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
M: office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbilanz
Qualitätssiegel
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG Ihre Pläne, unsere Lösungen.

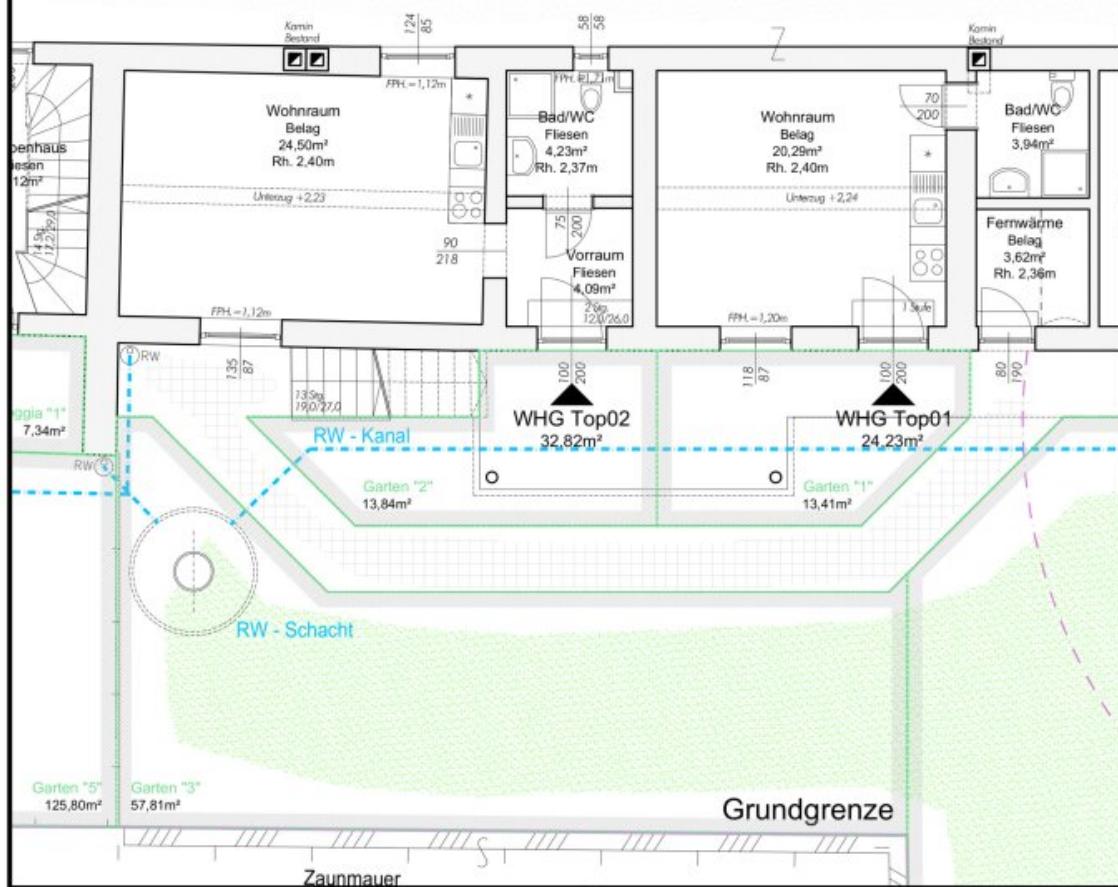
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote
(min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien
(Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messerndorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

GRUNDRISS EG (M 1:100)

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



PLANVERFASSER



BM DI Müller GmbH
adr: Klostergasse 28/6, 8280 Fürstenfeld
FN: 526937n
tel: 0664/6528399
mail: office@florian-mueller.at
web: www.florian-mueller.at

BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER

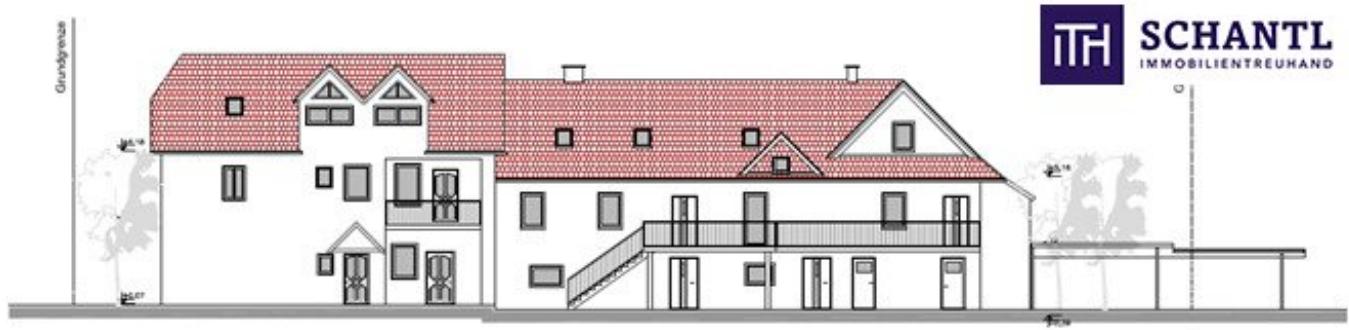
Bollander GmbH (FN 572039i)
Haubenbiglstraße 1a/3/1
1190 Wien

GZ "24-GP42"

PLAN-NR."24-GP42-B-006"

INDEX	GEZEICHNET	DATUM	BESCHREIBUNG
D	R.S./F.M.	17.01.2025	ENTWURFSPLAN

DER VORLIEGENDE PLAN BZW. UNTERLAGE IST GEISTIGES EIGENTUM DER BM DI MÜLLER GMBH. DIESE UNTERLAGE DARF WEDER GEÄNDERT, AUSGEFÜHRT, VERVIELFÄLTIGT NOCH AN Dritte PERSONEN WEITERGEGEBEN WERDEN - Dies BEDarf DER AUSDRÜCKLICHEN SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES PLANVERFASSERS GEGEN ENTGELT! DER EINREICHPLAN STELLT KEINEN AUSFÜHRUNGSPLAN DAR - HIERZU SIND AUSFÜHRUNGSPLÄNE (POLIER-, DETAIL-, ELEKTRO-, HKLS-, STATIKPLÄNE, ETC) HERANZUZIEHEN!

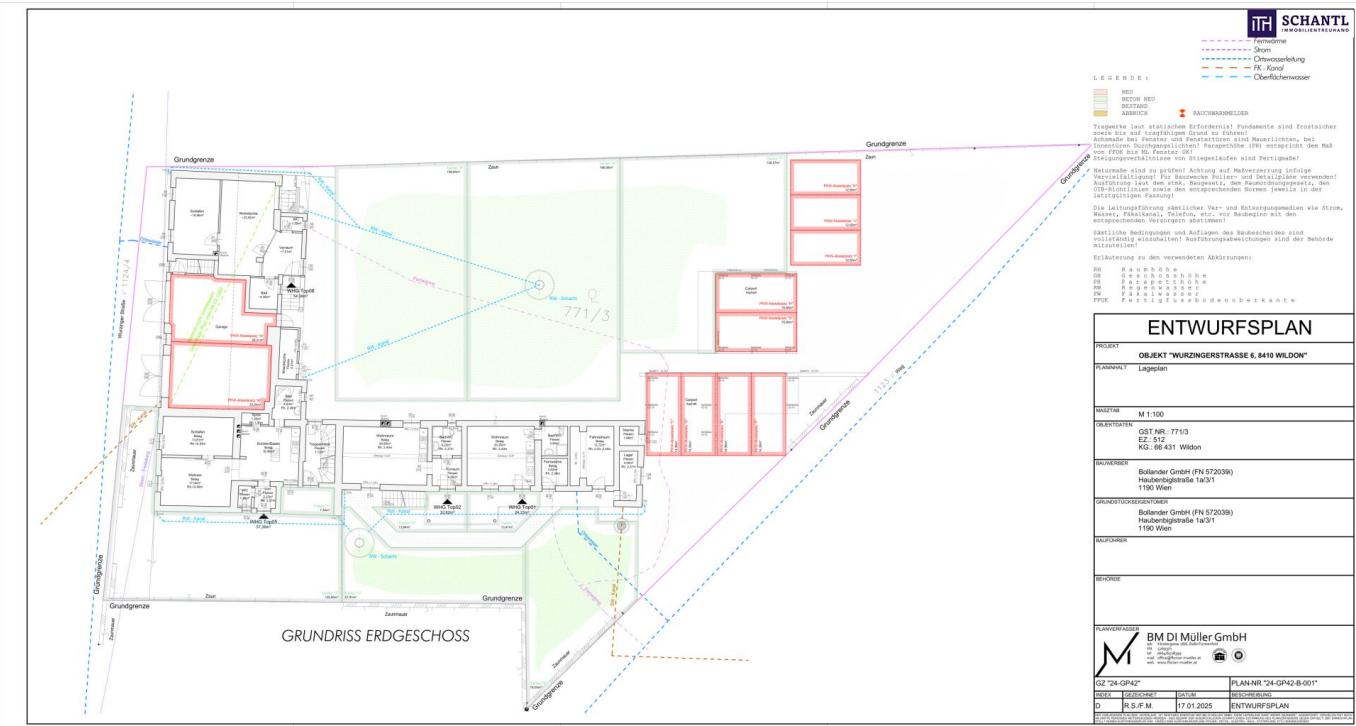


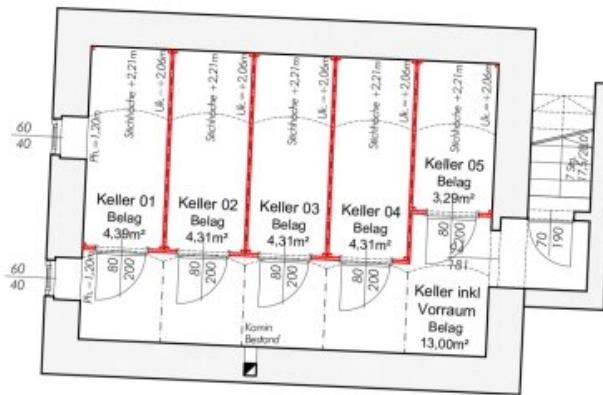
ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ANSICHT SÜD - OST



ANSICHT SÜD - WEST





PLANVERFASSER			BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER
 BM DI Müller GmbH adr: Klostergasse 28/6, 8280 Fürstenfeld FN: 526937n tel: 0664/6528399 mail: office@florian-mueller.at web: www.florian-mueller.at	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien		
GZ "24-GP42"			PLAN-NR."24-GP42-B-017"
INDEX	GEZEICHNET	DATUM	BESCHREIBUNG
D	R.S./F.M.	17.01.2025	ENTWURFSPLAN

DER VORLIEGENDE PLAN BZW. UNTERLAIE IST GEISTIGES EIGENTUM DER BM DI MÜLLER GMBH. DIESE UNTERLAIE DARF WEDER GEÄNDERT, AUSGEFÜHRT, VERVIELFÄLTIGT NOCH AN Dritte PERSONEN WEITERGEGEBEN WERDEN - Dies BEDARF DER AUSDRÜCKLICHEN SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES PLANVERFASSERS GEGEN ENTGELT! DER EINREICHPLAN STELLT KEINEN AUSFÜHRUNGSPLAN DAR - HIERZU SIND AUSFÜHRUNGSPLÄNE (POLIER-, DETAIL-, ELEKTRO-, HKLS-, STATIKPLÄNE, ETC) HERANZUZIEHEN!

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU *Smart investieren, Zukunft gestalten.*

- Immobilien inkl.
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN *Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.*

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG *Ihre Pläne, unsere Lösungen.*

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote
(min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien
(Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätssiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuserservideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

Objektbeschreibung

INVESTITIONS-SCHNÄPPCHEN! Charmante Kapitalanlage in Wildon mit TOP RENDITE! Bereits vermietet!

Diese kleine, aber feine **Anlegerwohnung**, die bereits vermietet ist, bietet Ihnen die perfekte Investitionsmöglichkeit. Die kompakte, gut aufgeteilte Wohnfläche eignet sich ideal für Singles oder Paare und besticht durch ihre praktische Ausstattung und charmantes Ambiente.

Die Wohnung befindet sich in einem Zinshaus in Wildon, das auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 1.698 m² liegt. Diese ruhige und dennoch zentrale Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus idyllischer Umgebung und guter Infrastruktur. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Gartenweg 1, 8410 Wildon - TOP 2 - EG

- Die Wohnung (32,82m²) ist Teil eines Zinshauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
- Raumaufteilung:
 - Vorraum
 - Bad/WC
 - Koch-Wohn- und Essbereich (inkl. Küche samt E-Geräten)

Highlights:

- **Top- Rendite:** Hauptmietzins netto /Monat von €282,55 --> 5,11% Rendite

- **Parkmöglichkeiten:** Ein fester Stellplatz sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür und kann separat erworben werden (Freifläche € 4.500.-, Carport € 6.000.-, Garage € 8.000.-)
- **Zugewiesene Gartenfläche:** Genießen Sie Ihre eigene kleine Grünfläche von 13,84m², die Raum für Entspannung, Gartenprojekte oder gemütliche Stunden im Freien bietet.
- **Attraktive Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen und ruhigen Wohngegend – ideal für Mieter und Investoren.
- **Erwerb von weiteren Wohneinheiten möglich!** Preisliste wird bei Anfrage zugeschickt!
- **Kauf des Gesamtes Zinshaus möglich** - alle 8 Einheiten - voll vermietet! Preis auf Anfrage!

EIGENNUTZUNG wäre ab MAI 2027 (Ende Mietvertrag) möglich!

Diese charmante Anlegerwohnung bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch ein wertvolles Stück Lebensqualität in einer gefragten Lage. Mit ihrem durchdachten Grundriss, den modernen Ausstattungsmerkmalen und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel stellt sie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

Profitieren Sie von der stabilen Mieterschaft und den positiven Zukunftsaussichten des Standortes. Ob als Ergänzung Ihres Immobilienportfolios oder als erste Investition – diese Wohnung ist eine Entscheidung, die sich langfristig auszahlen wird.

KAUFPREIS WOHNUNG: € 67.500,00

PKW Abstellplätze erhältlich:

Garage á € 8.000,00

Carport á € 6.000,00

freier Stellplatz á € 4.500,00

Noch weitere Wohnungen verfügbar - siehe Preisliste!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap