

**ANLEGER-HIT! Investieren in Top Rendite Objekt! Tolle
2-Zimmer-Wohnung Maisonette in Wildon! Bereits
VERMIETET!**



Objektnummer: 294638

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	57,81 m ²
Heizwärmebedarf:	E 134,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	100.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.976,68 €
Betriebskosten:	105,00 €
USt.:	10,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

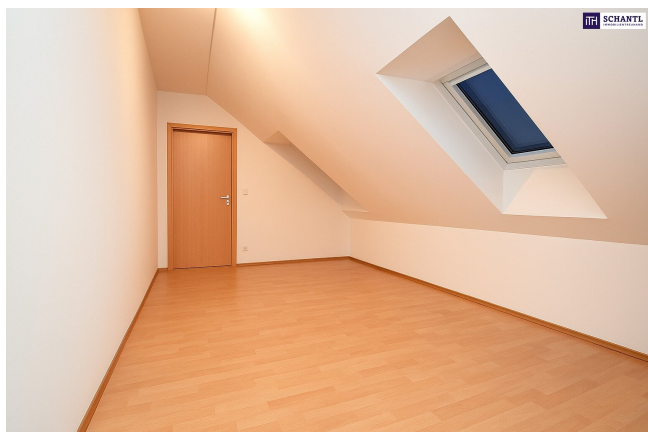
Ihr Ansprechpartner



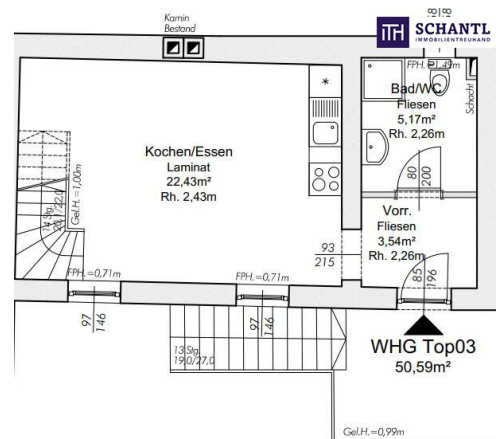
Jacqueline Fellner, MBA

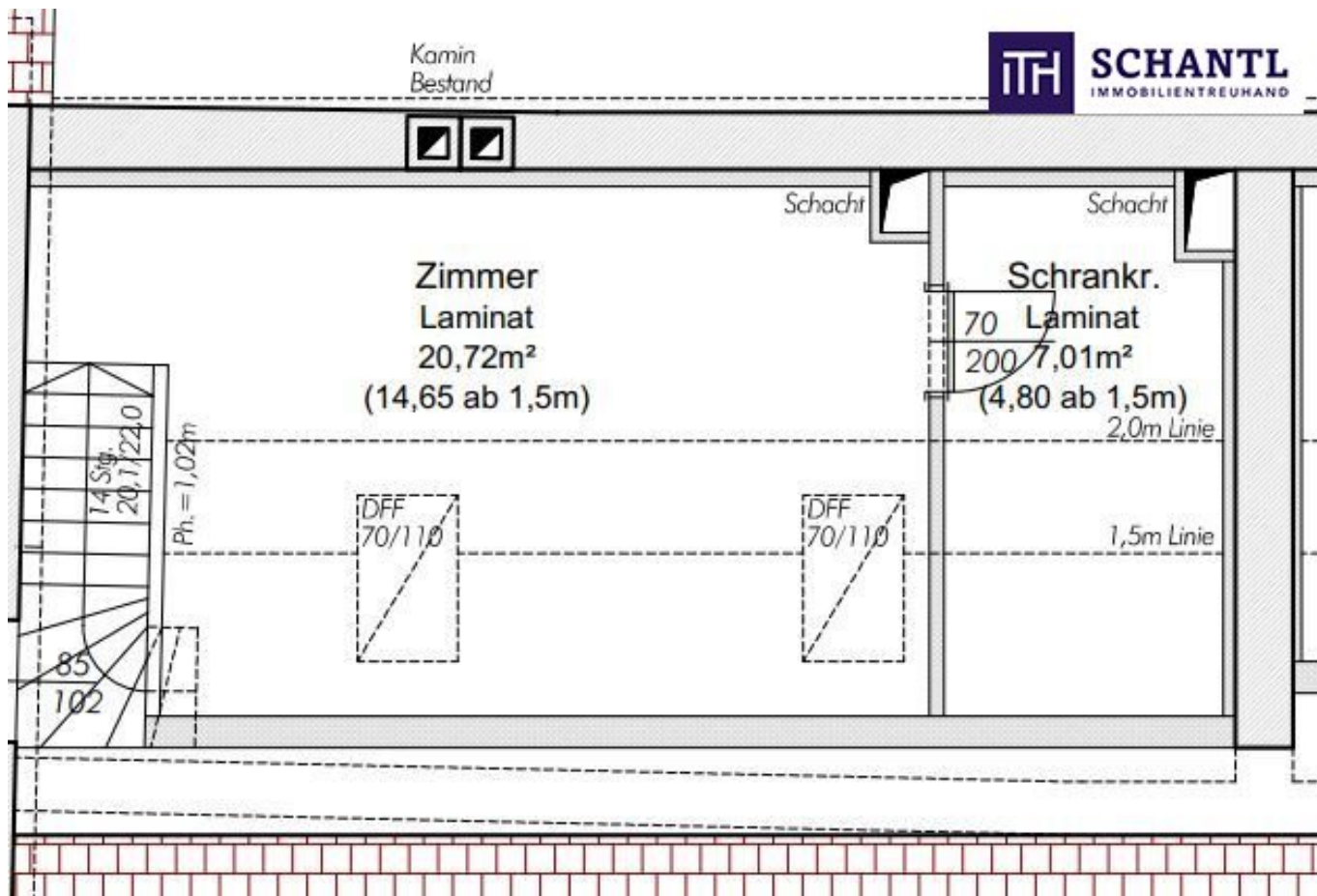
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH











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 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

Qualitätsiegel

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**
IMMOBILIENTREUHAND

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

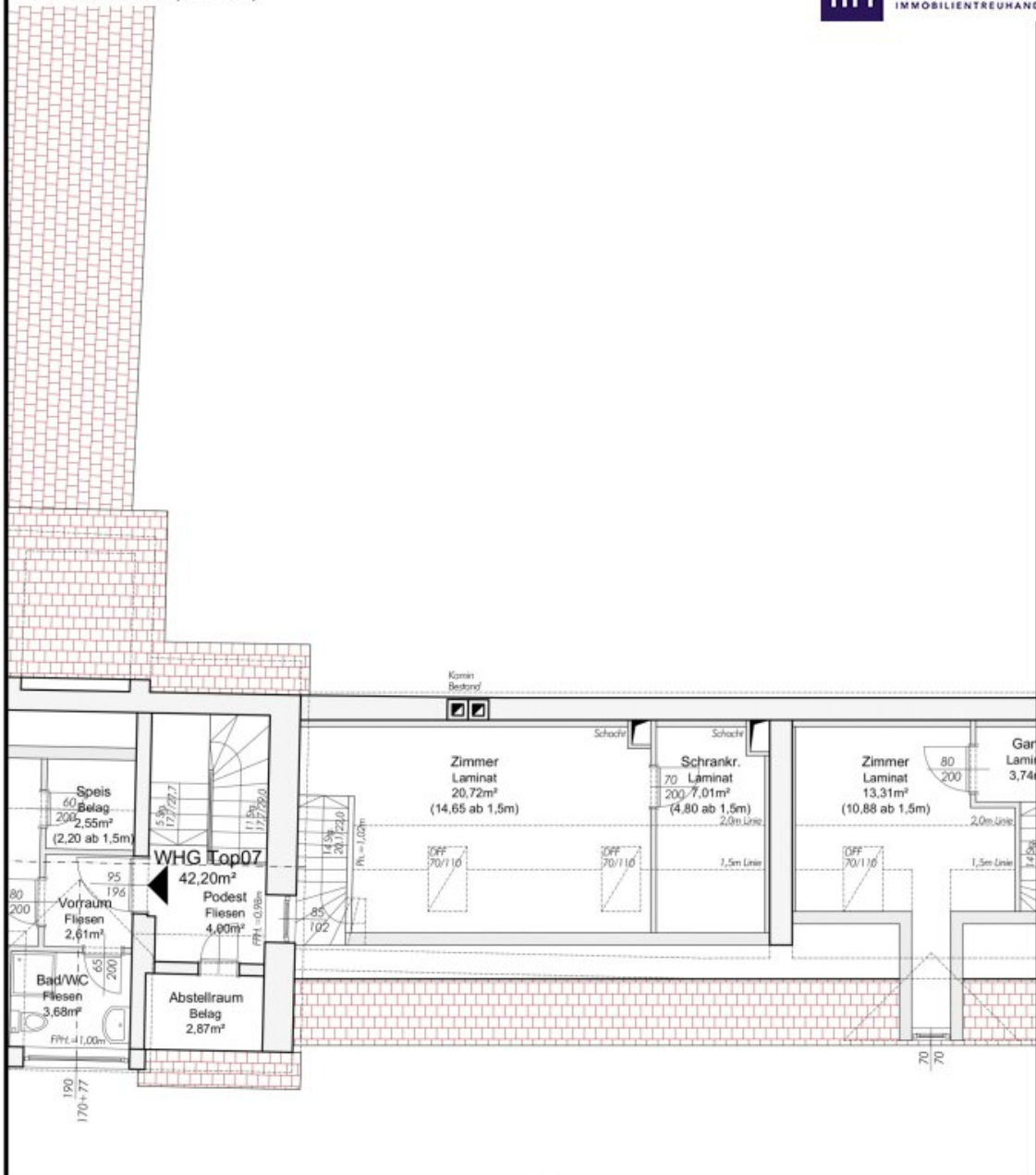
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

GRUNDRISS DG (M 1:100)



PLANVERFASSER



BM DI Müller GmbH

adr. Klostersgasse 28/6, 8280 Fürstenfeld
FN 526937h
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-015"

INDEX

GEZEICHNET

DATUM

BESCHREIBUNG

D

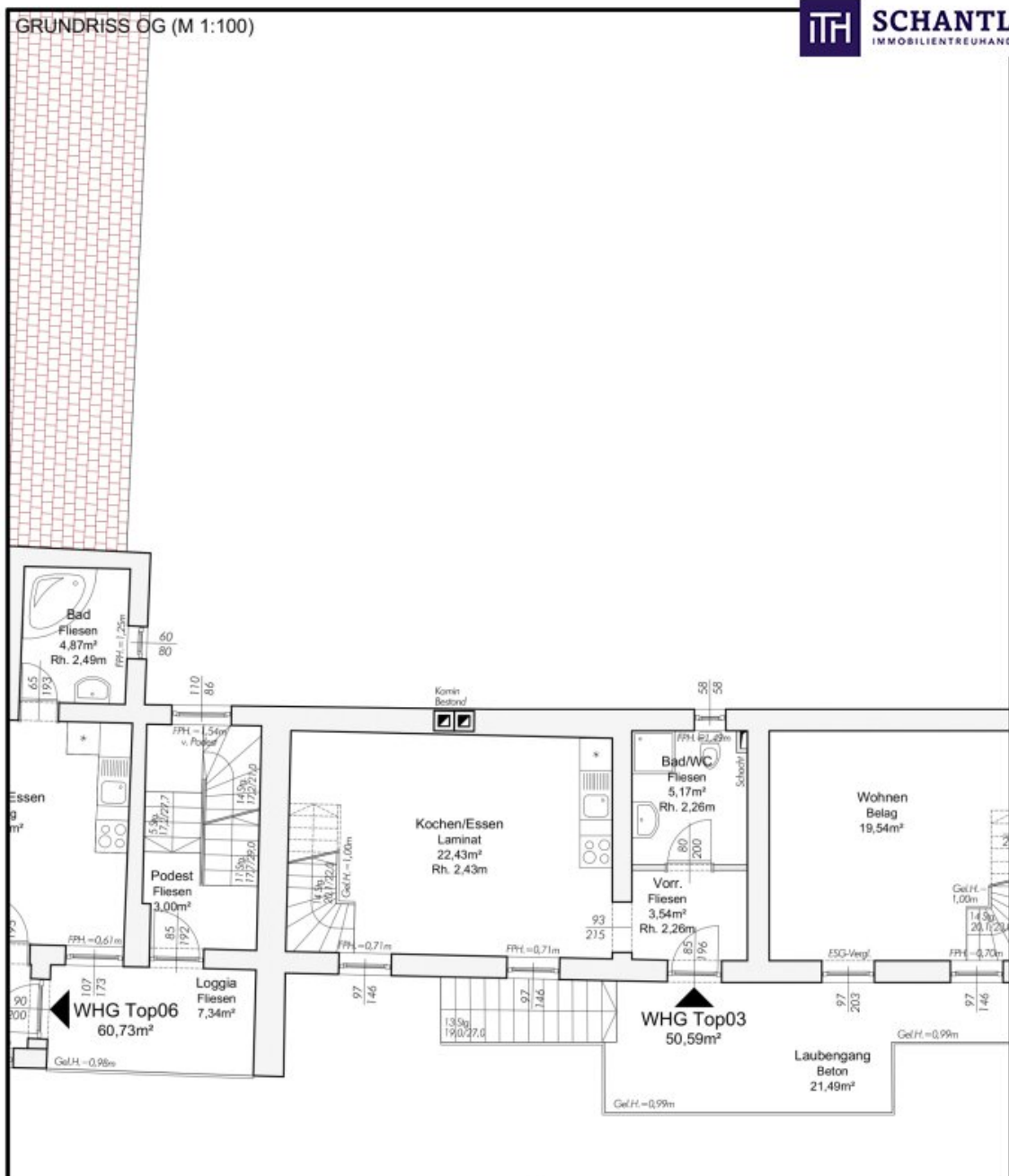
R.S./F.M.

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!

GRUNDRISS OG (M 1:100)



PLANVERFASSER



BM DI Müller GmbH

adr. Klostersgasse 28/6, 8280 Fürstenfeld
FN 526937h
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-012"

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!

LEGENDE:

- Faltlinie
- Zon
- Entwurfsanfertigung
- FK, Kanal
- Oberflächenwasser

- NEU
- BESTEHEND
- ABZUG

WICHTIGES:

Tropenwerke (auch statisches Erdgeschoss!) Fundamente sind feuchtheitsteif zu machen, bis auf tragfähigen Grund zu führen! Abstände des Mauer- und Baustellens sind Hausflächen, bei überhöhten (überhöhten!) Fundamenten (FK) entspricht dem Maß von FK bis zu Mauer- und Baustellens (FK) sind Partigabe! Baugrubensicherungen von Stützgeräten sind Partigabe!

Naturdenkmale sind zu prüfen! Achtung auf Naturverletzung (insbesondere bei Naturdenkmälern) für Baumaße und Baustellens verwenden! Ausführung laut dem stmk. Baugesetz, dem Raumordnungsgesetz, dem ÖB-Bauordnung sowie den entsprechenden Normen, jeweils in der jeweils gültigen Fassung!

Die Leistungsfähigkeit sämtlicher Vor- und Entwurfsmaßnahmen wie Kette, Mauer, Füllmauer, Tiefen, etc., vor Baubeginn mit den entsprechenden Vorarbeiten abstimmen!

Gültliche Bedingungen und Auflagen des Baugesetzes sind vollständig einzuhalten! Ausführungsbedingungen sind die Baubehörde mitzuteilen!

Einbauweise zu den verwendeten Abkürzungen:

- BE Baubehörde
- BA Baubehörde
- BO Baubehörde
- BR Baubehörde
- BS Baubehörde
- BT Baubehörde
- BU Baubehörde
- BU Baubehörde

ENTWURFSPLAN

PROJEKT

OBJEKT "WURZINGERSTRASSE 6, 8410 WILDON"

PROJEKT

Lageplan

MAßSTAB

M 1:100

OBJEKT

GEHÄR: 7710

EZ: 512

NO: 60 431 WILDON

BAUTRAG

Rollender GmbH (FN 572038)

Hausenbergstraße 1a/3/1

1190 WIEN

GRUNDSTÜCKSEIGENTUM

Rollender GmbH (FN 572038)

Hausenbergstraße 1a/3/1

1190 WIEN

BAUFÜHRER

BEFORDER

PLANNUMMER

BM DI Müller GmbH

GE "24-GP42"

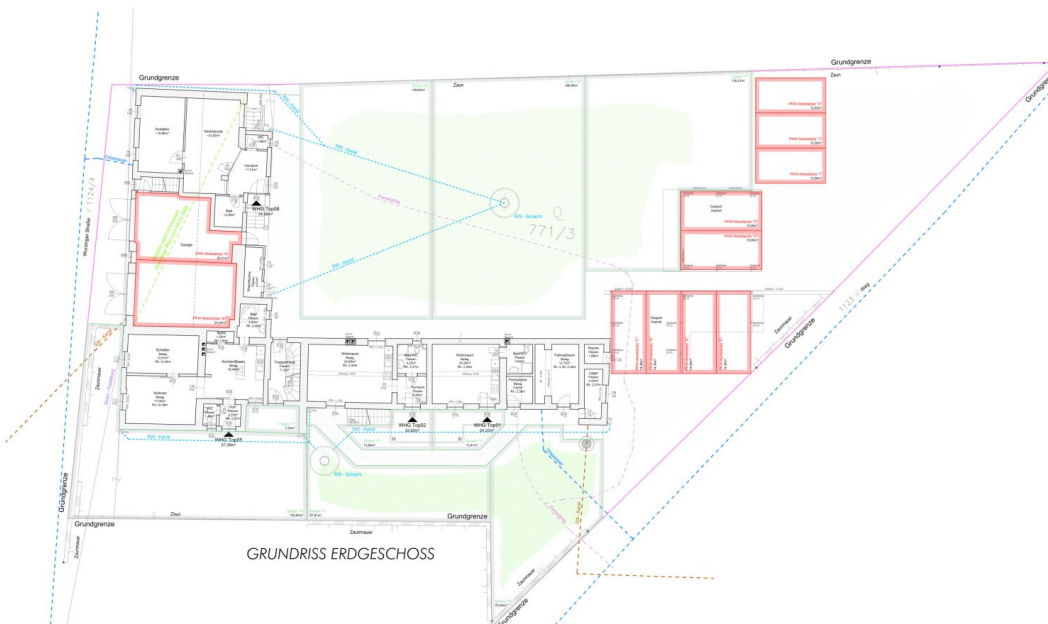
PLANNR "24-GP42-001"

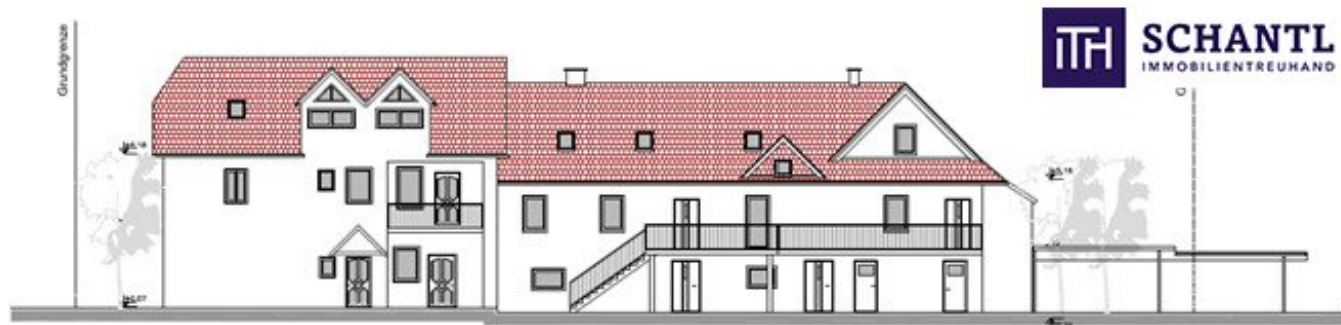
ZEICHNER

17.01.2025

ENTWURFSPLAN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





ANSICHT SÜD - OST



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ANSICHT SÜD - WEST

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

Objektbeschreibung

ANLEGER-HIT! Investieren in Top Rendite Objekt! Tolle 2-Zimmer-Wohnung Maisonette in Wildon! Bereits vermietet!

Die Vermietete Wohnung befindet sich in einer **attraktiven und wachstumsstarken Lage**, die eine ideale Grundlage für eine solide und langfristige Investition bietet. Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** sind das Stadtzentrum sowie wichtige Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Mieter.

Zudem sind **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen** nur einen Katzensprung entfernt, was diese Lage auch für Familien ideal macht. Die grüne Umgebung, mit Parks und Naherholungsgebieten, bietet zusätzliche Lebensqualität und steigert die Attraktivität des Objekts.

Durch die **hohe Nachfrage** nach Wohnraum in dieser Gegend profitieren Anleger von stabilen Mieteinnahmen und einer vielversprechenden Wertsteigerung.

Gartenweg 1, 8410 Wildon - TOP 3 - Maisonette - 1.OG/2.OG

- Die Maisonette-Wohnung (50,59m²) ist Teil eines Zinshauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
- Raumaufteilung:
 - Vorraum - 1.OG
 - Bad/WC - 1.OG
 - Koch-Wohn- und Essbereich (inkl. Küche samt E-Geräten) - 1.OG
 - Schlafzimmer - 2.OG

- Schrankraum - 2.OG

Highlights:

- **Top- Rendite**
- **Parkmöglichkeiten:** Ein fester Stellplatz sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.
- **Zugewiesene Gartenfläche:** Genießen Sie Ihre eigene kleine Grünfläche mit 57,81m², 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 15. August 2027 (Ende Mietvertrag) möglich!

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Anleger, die eine rentable Wohnung mit dem Plus an Komfort suchen. Greifen Sie zu und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot!

KAUFPREIS WOHNUNG: € 100.000,00

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