

**„Wertsteigerung inklusive – THEWOSAN-sanierte
4-Zimmer-Wohnung mit Lift & Bestandsfreiheit ab 2028“ |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25586

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	16,53 m²
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	239,49 €
USt.:	23,95 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

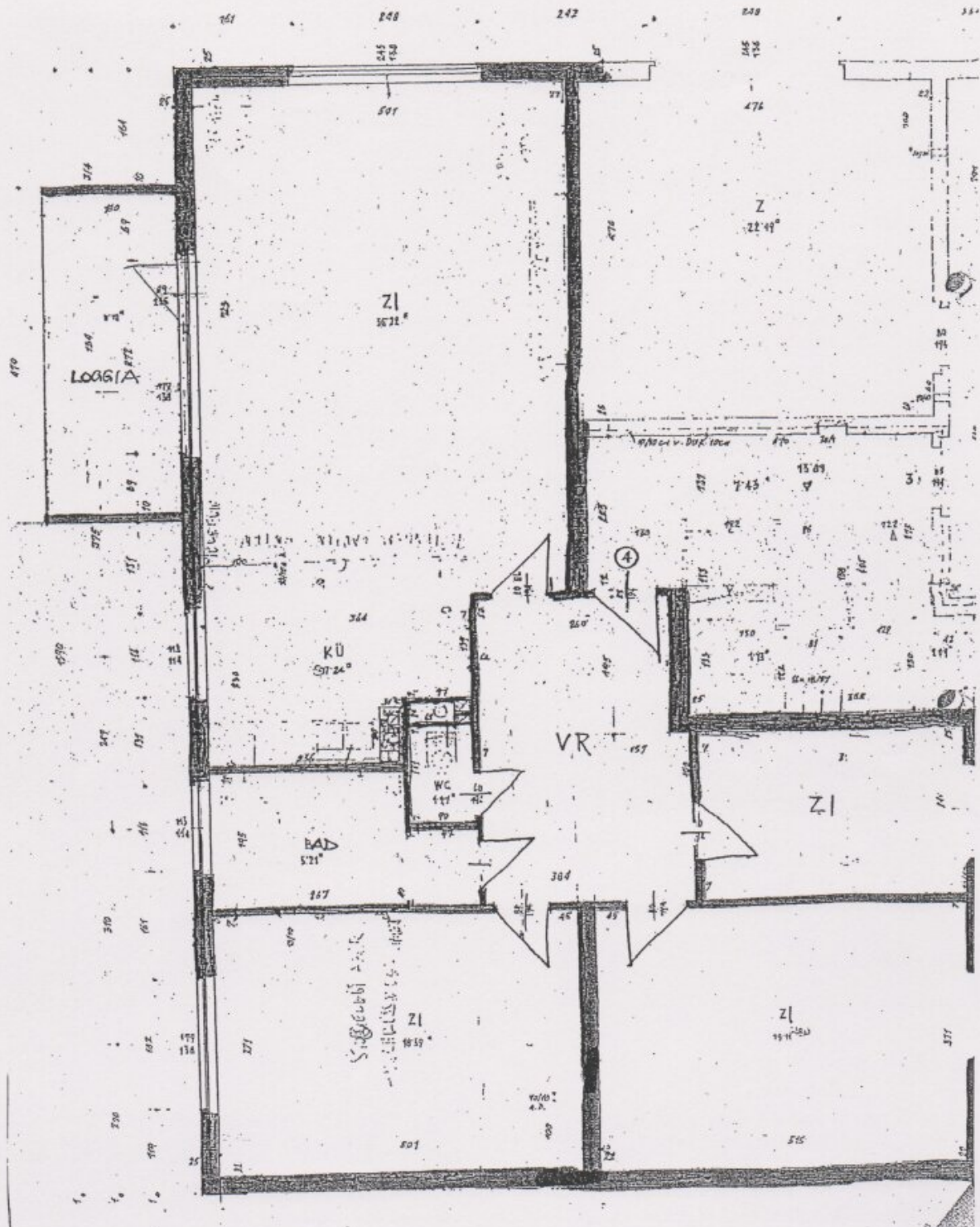
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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







Objektbeschreibung

Zukunftssichere Investition – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Lift, Sanierung & klarer Perspektive ab 2028

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Lage, sondern vor allem durch ein entscheidendes Argument:

Eine bereits beschlossene und umfassend geförderte thermisch-technische Sanierung hebt das gesamte Gebäude auf ein neues Qualitätsniveau und schafft nachhaltige Wertsteigerung.

In Kombination mit einer bestehenden Vermietung und der garantierten Bestandsfreiheit ab September 2028 ergibt sich eine außergewöhnlich klare und planbare Investmentstrategie.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche ca. 114 m²
- 4 Zimmer
- Loggia ca. 5 m²
- Eigene Garage im Eigentum
- Großzügiges Kellerabteil ca. 16 m²
- Baujahr 1972
- 2. Stock (Lift wird errichtet)
- Gepflegter Zustand, Generalsanierung 2008
- Aktuell vermietet bis 31.08.2028
- Bestandsfrei ab September 2028
- Nettomiete aktuell € 1.086,45 / Monat
- Gesamtmiete aktuell € 1.598,88 / Monat
- Umfangreiche THEWOSAN-Sanierung startet im April 2026

- Monatliche Mehrbelastung ca. € 169,22

THEWOSAN-Sanierung und Lifteinbau – nachhaltige Aufwertung auf neuem Niveau

Das gesamte Gebäude wird einer umfassenden thermisch-technischen Sanierung unterzogen, die bereits beschlossen und durch Förderungen von Land und Bund abgesichert ist.

Der Baustart erfolgt kurzfristig nach finaler Freigabe und ist zeitlich im Bereich Frühjahr angesetzt. Die Fertigstellung ist förderbedingt bis Sommer 2027 garantiert.

Im Zuge dieser Maßnahmen wird die Liegenschaft technisch und energetisch auf ein modernes Niveau gehoben:

- Vollwärmeschutz der Fassade
- Dämmung der obersten Geschoßdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Erneuerung der Elektro-Steigleitungen
- Barrierefreier Eingangsbereich
- Einbau eines modernen Lifts

Diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz, reduzieren langfristig Betriebskosten und steigern den Gesamtwert der Immobilie erheblich.

Die Finanzierung erfolgt größtenteils über Förderungen sowie ein Gemeinschaftsdarlehen. Die monatliche Mehrbelastung für diese Einheit liegt bei rund € 169,22 und steht in einem sehr attraktiven Verhältnis zum erzielbaren Mehrwert.

Wohnen mit Raum, Struktur und Potenzial

Die Wohnung bietet eine klassische und äußerst funktionale Raumaufteilung mit zentralem Vorzimmer und vielseitig nutzbaren Zimmern.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 26 m² und Zugang zur Loggia bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Die Ost-West-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse.

Die offene Küche integriert sich harmonisch und schafft eine zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Ausstattung und Substanz

Die Wohnung wurde 2008 generalsaniert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Hochwertige Parkett- und Steinböden, eine Gasetagenheizung sowie ein stilvoller Kachelofen unterstreichen die solide Basis.

Diese Kombination ermöglicht sowohl sofortige Nutzung als auch zukünftige individuelle Anpassungen.

Eigene Garage – wertvoller Zusatznutzen

Die zur Wohnung gehörende Garage stellt einen wesentlichen Mehrwert dar – sowohl im Alltag als auch im Hinblick auf die langfristige Wertentwicklung der Immobilie.

Vermietung mit klarer Exit-Strategie

Die Wohnung ist derzeit bis 31.08.2028 vermietet und bietet somit stabile, planbare Einnahmen.

Die aktuelle Nettomiete beträgt € 1.086,45 monatlich, die Gesamtmiete € 1.598,88.

Besonders hervorzuheben:

Ab September 2028 ist die Wohnung garantiert bestandsfrei.

Damit eröffnet sich eine klare Perspektive:

Eigennutzung, Neuvermietung oder Verwertung – vollkommen flexibel und ohne Unsicherheiten.

Lagequalität zwischen Ruhe und Infrastruktur

Die ruhige Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit guter Erreichbarkeit von Nahversorgung, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Erholungsräume in der Umgebung bieten zusätzlichen Wohnwert.

Zusammenfassung

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus:

- einer großzügigen Bestandswohnung,
- einer bereits gesicherten und wertsteigernden THEWOSAN-Sanierung,

- laufenden Mieteinnahmen und
- einer klar definierten Bestandsfreiheit ab 2028.

Ein Investment mit Struktur, Sicherheit und Perspektive.

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](#)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden

können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap