ANLEGEN LEICHT GEMACHT! Bereits VERMIETETE 2-Zimmer- Wohnung mit großen EIGENGARTEN in Wildon! Spitzen Rendite!

Objektnummer: 296563

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	158,64 m²
Heizwärmebedarf:	E 134,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	139.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.557,03 €
Betriebskosten:	100,94 €
USt.:	10,09 €

Provisionsangabe:

5.004,00 € inkl. 20% USt.

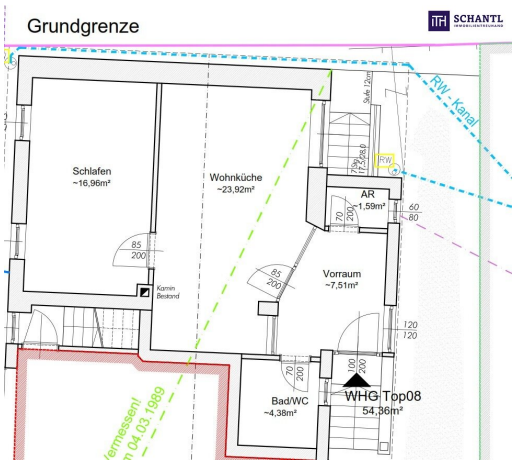
Ihr Ansprechpartner

Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL


Grundgrenze
SCHANTL
RW - Kanal
Schlafen
~16,96m²
Wohnküche
~23,92m²
AR
~1,59m²
Vorraum
~7,51m²
Bad/WC
~4,38m²
WHG Top08
54,36m²
Kamin
Bestand
85
200
70
200
60
80
120
120
100
200
RW

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL

SCHANTL
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in
Kooperation
mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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.

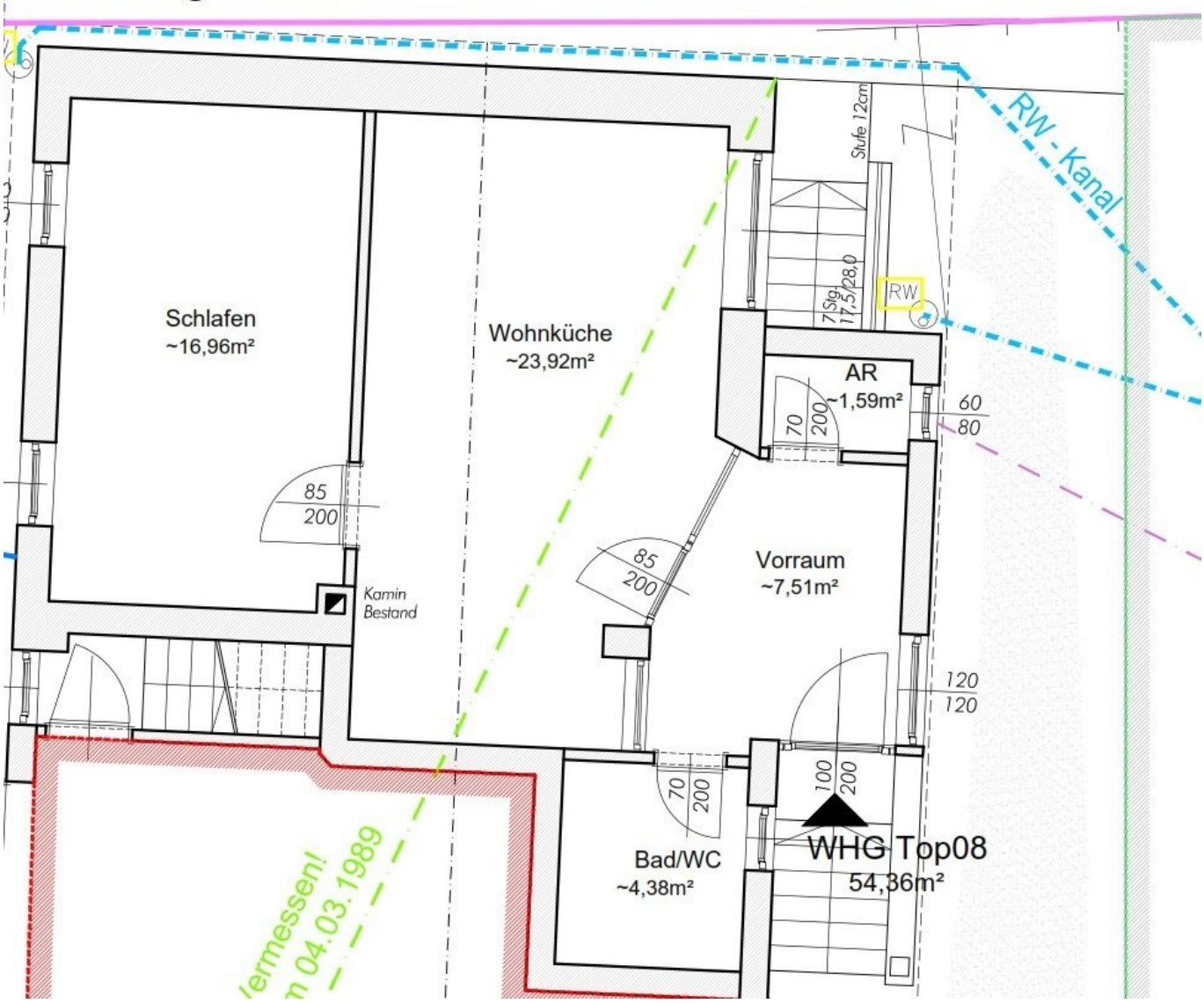
FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

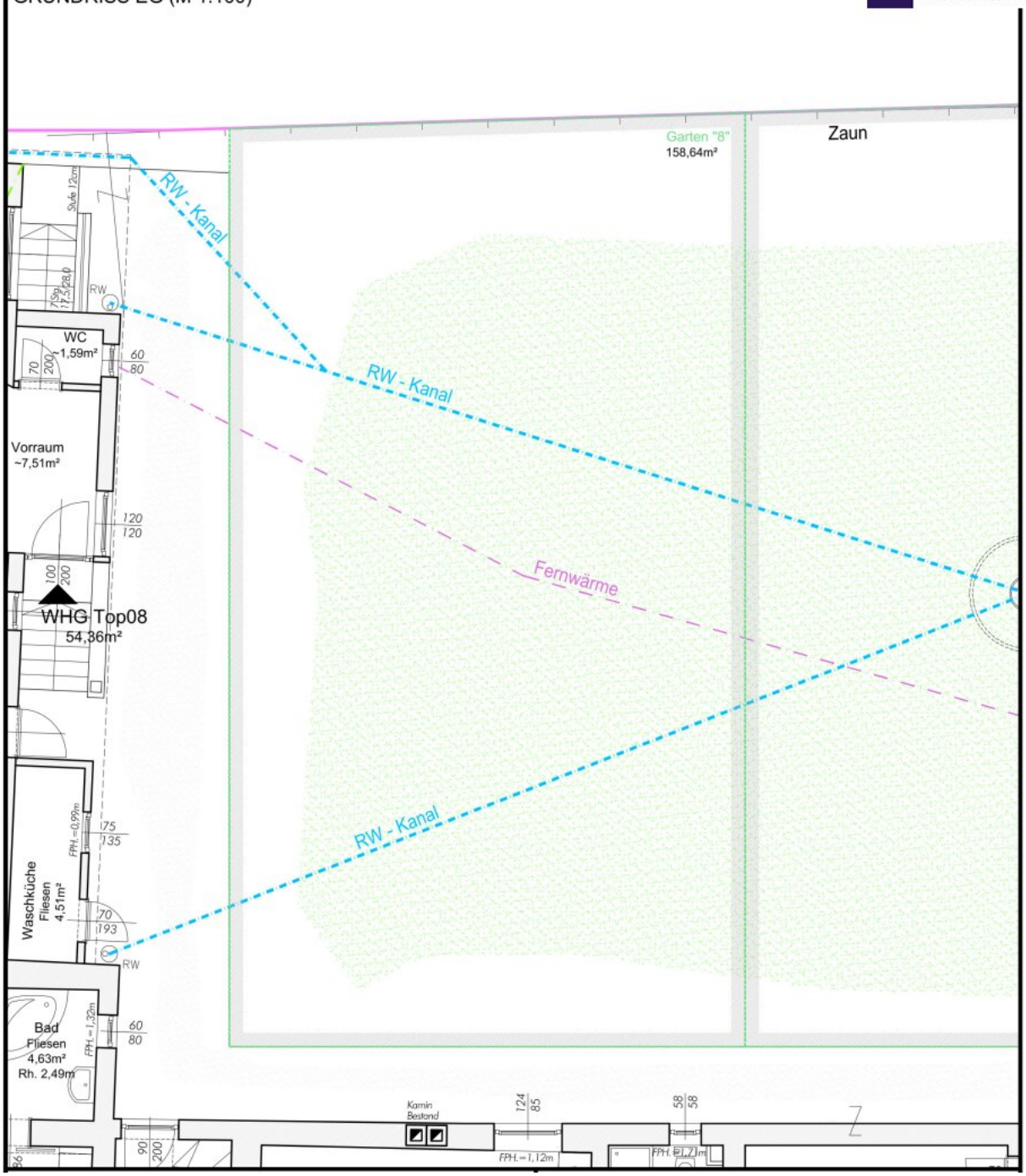
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

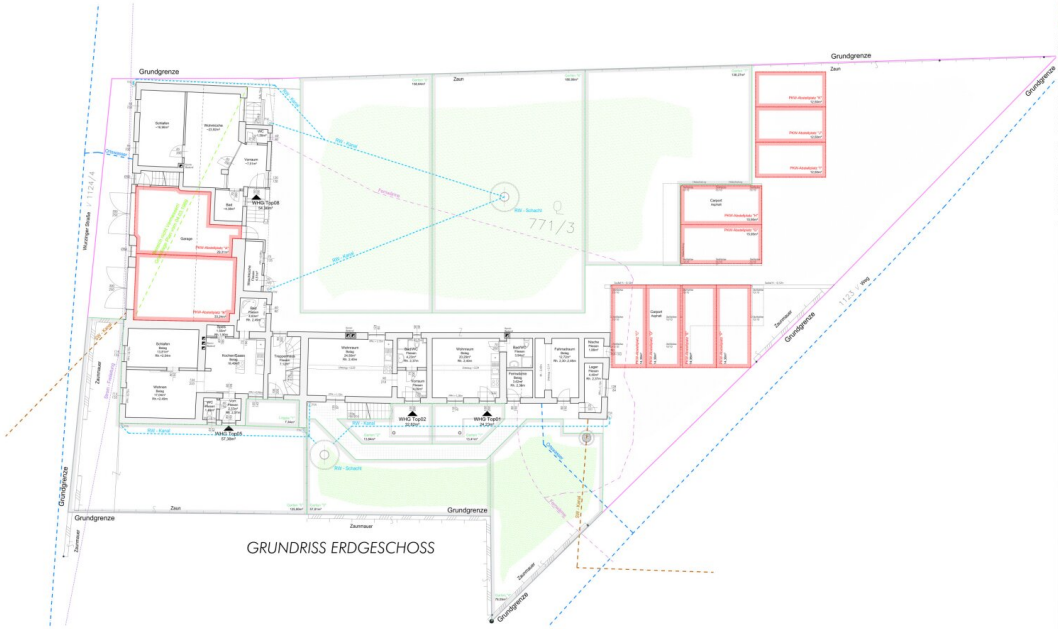
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Grundgrenze



GRUNDRISS EG (M 1:100)





SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Fernwärme
Strom
Ortswasserleitung
RK - Kanal
Oberflächenwasser

L E G E N D E :

NEU
BETON NEU
BESTAND
ABBRUCH
RAUCHWARNMELDER

Tragwerke laut statischem Erfordernis! Fundamente sind frostsicher auf gewachsenen Boden bzw. Grund zu führen!
Achsmaße bei Fenster und Türstöcken sind Mauerlichten, bei Innentüren Durchgangslichten! Parapethöhe (PH) entspricht dem Maß von FFOK bis NL Fenster UK!
Steigungsverhältnisse von Stiegenläufen sind Fertigmaße!

Naturmaße sind zu prüfen! Achtung auf Maßverzerrung infolge Vervielfältigung! Für Bauzwecke Poliier- und Detailpläne verwenden! Ausführung laut dem stmk. Baugesetz, dem Raumordnungsgesetz, den OIB-Richtlinien sowie den entsprechenden Normen jeweils in der letztgültigen Fassung!

Die Leitungsführung sämtlicher Ver- und Entsorgungsmedien wie Strom, Wasser, Fäkalkanal, Telefon, etc. vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgern abstimmen!

Sämtliche Bedingungen und Auflagen des Baubescheides sind vollständig einzuhalten! Ausführungsabweichungen sind der Behörde mitzuteilen!

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

RH Raumhöhe
GH Geschosshöhe
PH Parapethöhe
RW Regenwasser
FW Fäkalwasser
FFOK Fertigfussbodenoberkante

ENTWURFSPLAN

PROJEKT	**OBJEKT "WURZINGERSTRASSE 6, 8410 WILDON"**
PLANINHALT	Lageplan
MASSTAB	M 1:100
OBJEKTDATEN	GST.NR.: 771/3 EZ.: 512 KG.: 66 431 Wildon
BAUWERBER	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER	Bollander GmbH (FN 572039i) Haubenbiglstraße 1a/3/1 1190 Wien
BAUFÜHRER	
BEHÖRDE	
PLANVERFASSER	BM DI Müller GmbH Ing. Bernhard Müller, MSc, Kolbe Fernsebner FN: 548428f tel: 0664/5247555 mail: office@kofen-mueller.at web: www.kofen-mueller.at

GZ "24-GP42"			PLAN-NR."24-GP42-B-001"
INDEX	GEZEICHNET	DATUM	BESCHREIBUNG
D	R.S./F.M.	17.01.2025	ENTWURFSPLAN

DER URHEBER BEHält SICH DIE RECHTE DARüBER VOR. DIESE ZEICHNUNG DARF WEDER KOPIERT NOCH DIESEM DRITTEN ZUGäNGLICH GEMACHT WERDEN. ERFüLLUNGSORT, GERICHTSSTAND SOWIE GERICHTSSTAND FüR ALLE AUS DEM VERTRAGSVERHäLTNIS ERGEBENDEN RECHTSSTREITIGKEITEN SIND DIE GERICHTE IN WIEN. ALLE ANGABEN OHNE GEWähR.

ANSICHT SÜD - WEST

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

Objektbeschreibung

ANLEGEN LEICHT GEMACHT! Bereits VERMIETETE 2-Zimmer- Wohnung mit großen EIGENGARTEN in Wildon! Spitzen Rendite!

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.

Wurzingerstraße 6, 8410 Wildon - TOP 8 - EG

- Die Wohnung (54,36m²) ist Teil eines Zinshauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
- Raumaufteilung:
    - Vorraum 7,51m²
    - Abstellraum 1,59m²
    - Bad
    - WC

- Wohnküche (inkl. Küche samt E-Geräten) 23,92m²
- Schlafzimmer 16,96m²

Highlights:

- **Top- Rendite: ca. 4,5%**
- **Parkmöglichkeiten**: Ein fester Stellplatz sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.
- **Zugewiesene Gartenfläche**: Eigene Grünfläche mit 158,64m², 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!

EIGENNUTZUNG wäre ab August 2026 (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: € 139.000,00

PKW Abstellplätze erhältlich:

Garage á € 8.000,00

Carport á € 6.000,00

freier Stellplatz á € 4.500,00

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!

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.

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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap