

**Jetzt investieren & profitieren: Charmante
Maisonette-Wohnung in Wildon – bereits vermietet!**



Objektnummer: 298557

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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: | 110.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 2.174,34 € |
| Betriebskosten: | 105,00 € |
| USt.: | 10,50 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

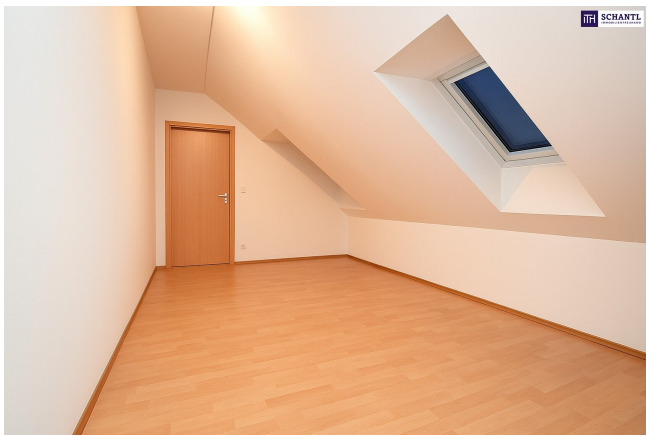
Ihr Ansprechpartner



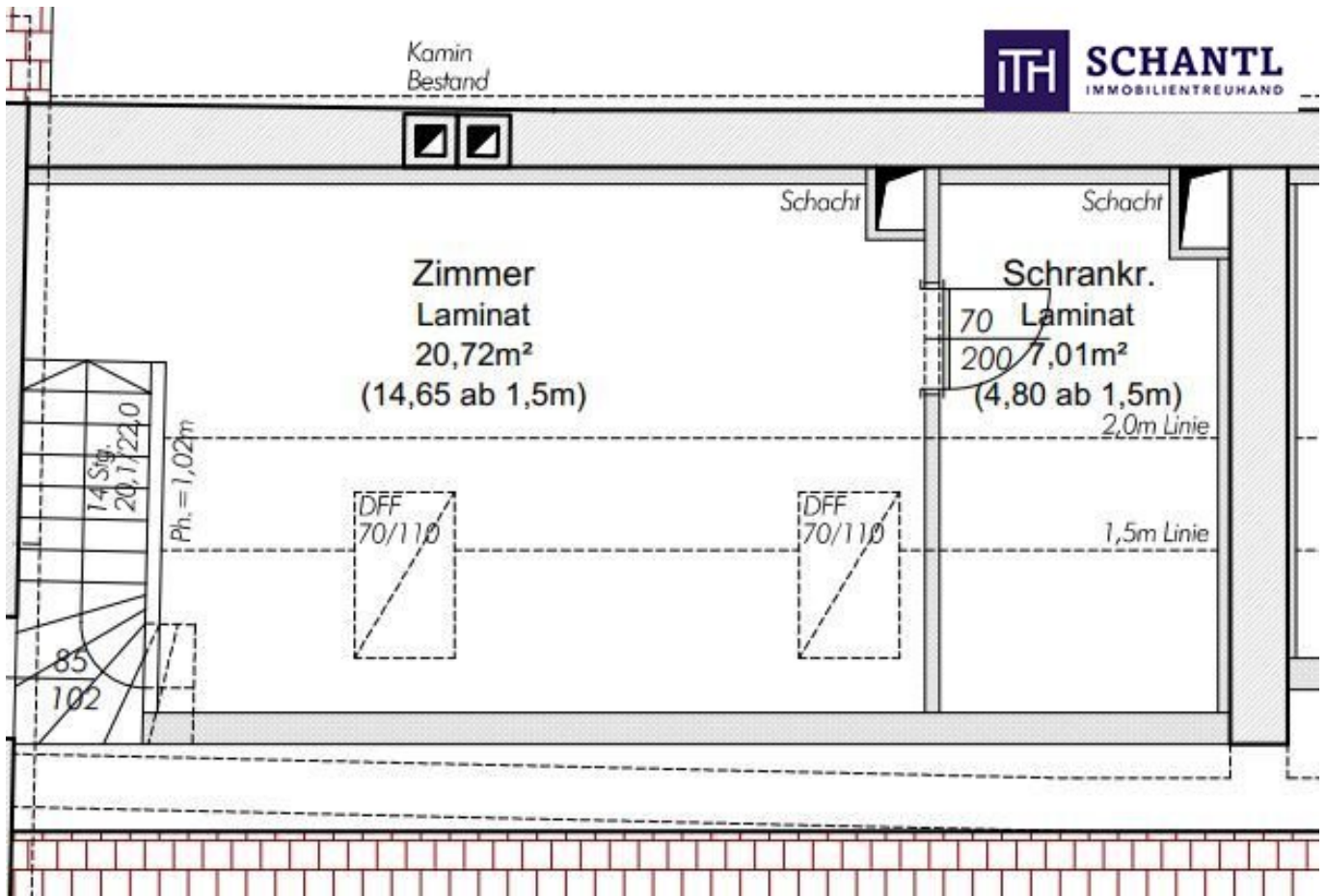
Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilitentreuhand 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 Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätsiegel

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.

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST** VERMÖGENSTREUHAND

schantl-ith.at | sfi-invest.com

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.

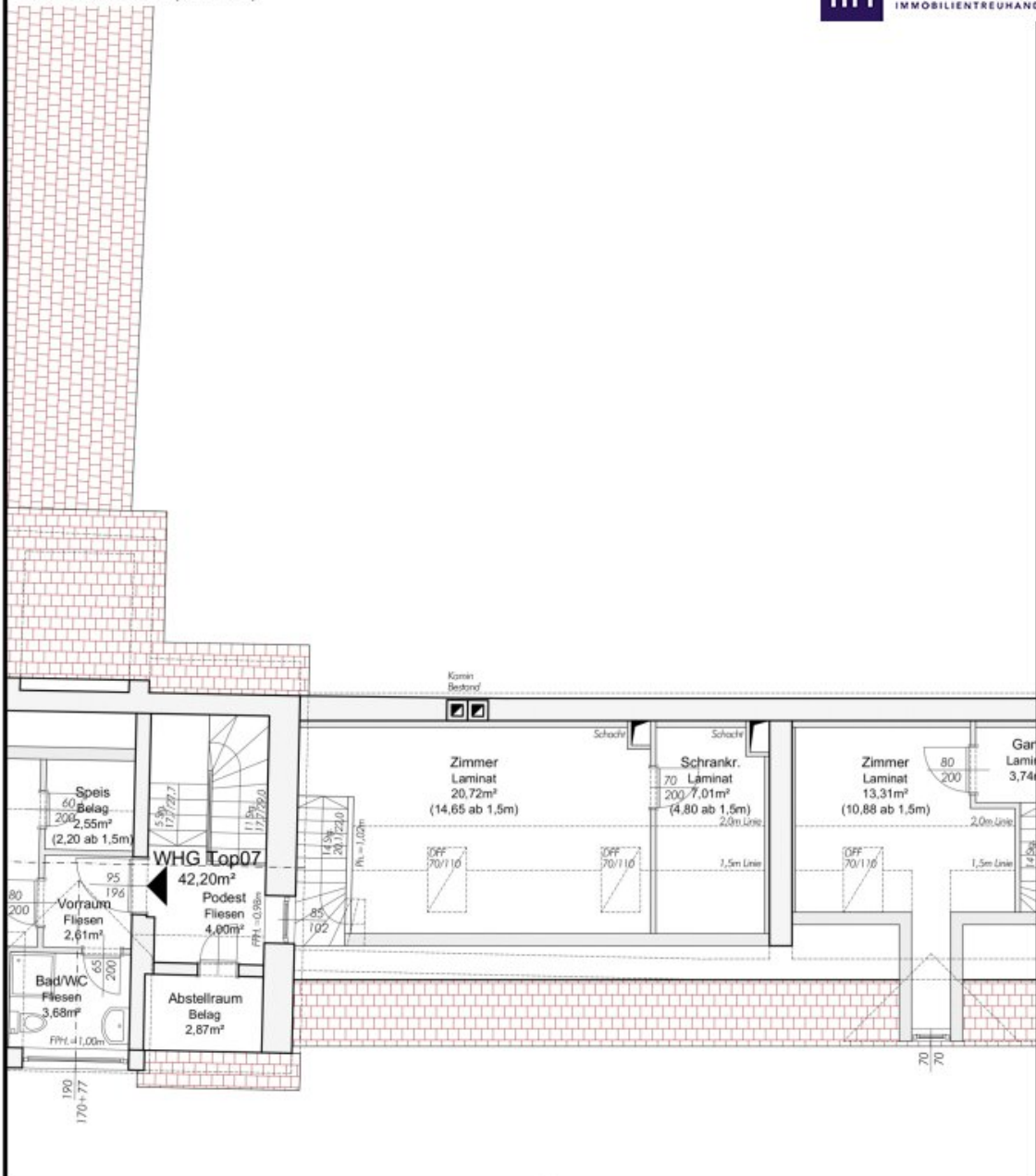
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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 Klostergasse 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

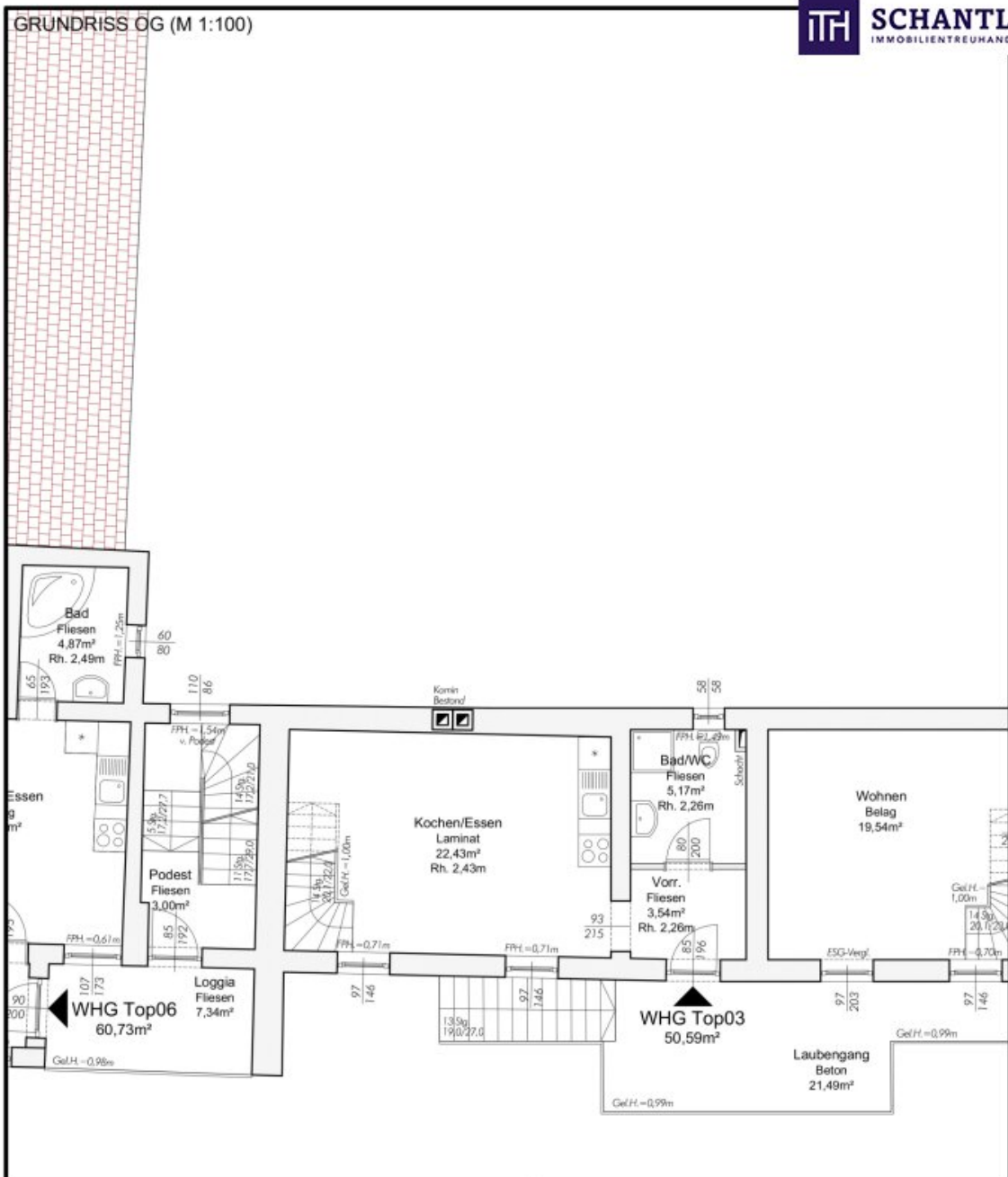
GZ "24-GP42"

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 Klostergasse 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:
- Familien
 - Stiege
 - Entwässerung
 - FK, Kanal
 - Oberflächenwasser

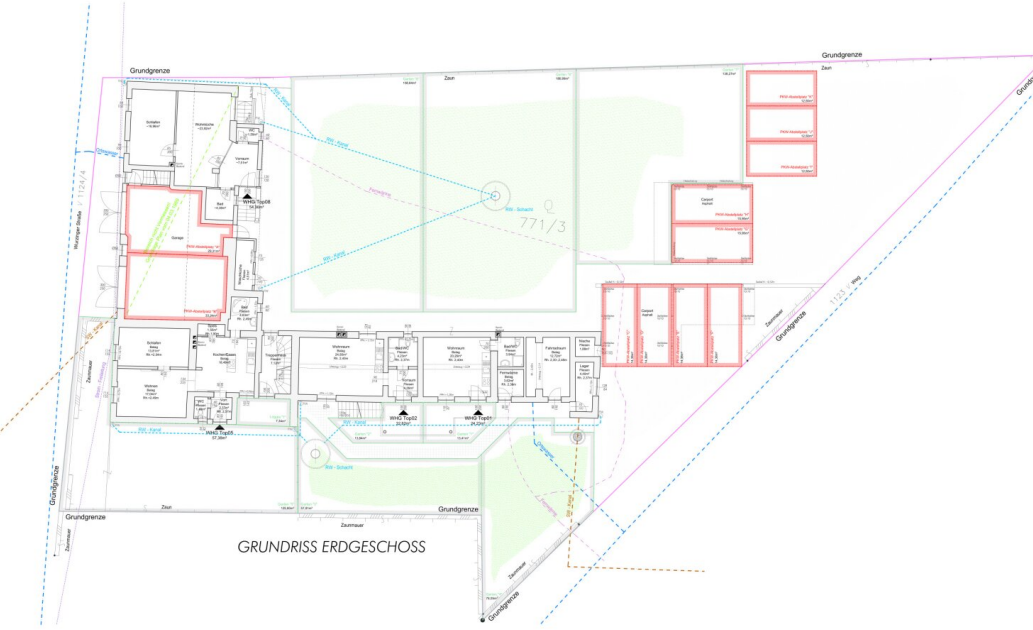
NEU
BEIHALTEN
ABBRUCH

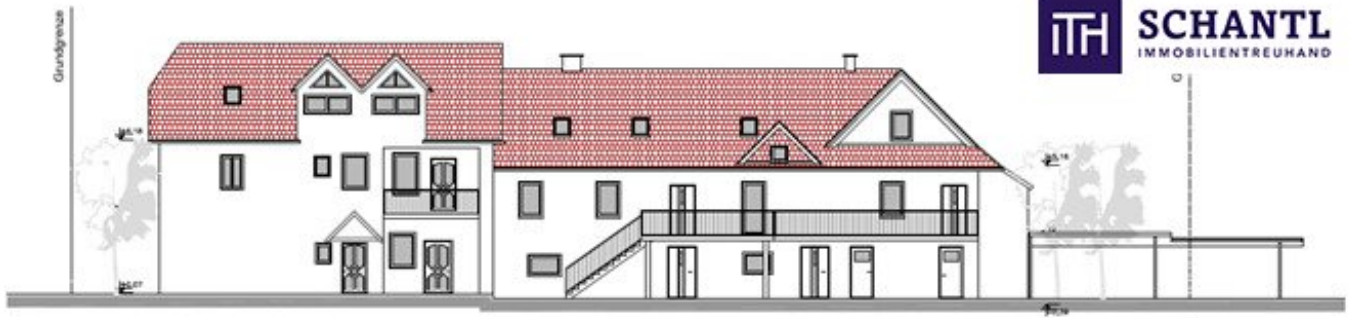
BAUSCHWARZLINIEN

Trennwände (mit statischen Erfordernis!) Fundamente sind freigezeichnet sowie bis auf tragfähigen Grund zu führen!
Anschlüsse der Heiz- und Heizleitungen sind freigezeichnet, bei Änderungen (insbesondere bei Heizkörpern) sind entsprechende Änderungen im Plan vom PFD bis in die Details mit den entsprechenden Zeichnungen und Partiegabeln anzugeben!
Haarbohrer sind zu prüfen! Achtung auf Mehrerzeugung (insbesondere bei Bohrungen für Bauelemente, Balken- und Deckenbohrungen)!
Die Leitungsführung oberirdischer Vor- und Kälteanlagenleitungen (z.B. Kälte, Wasser, Fehlkälte, Telefon, etc.) vor Baubeginn mit dem entsprechenden Verordnungsamt abstimmen!
Gärtliche Bedingungen und Auflagen der Bodenbesitzer sind vollständig einzuholen! Auftragsbedingungen sind der Maßgabe nachzutragen!
Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:
BR: Baurechtsbereich
EZ: Eigentumsbereich
FK: Fiktionsbereich
FK: Fiktionsbereich
FK: Fiktionsbereich
FK: Fiktionsbereich

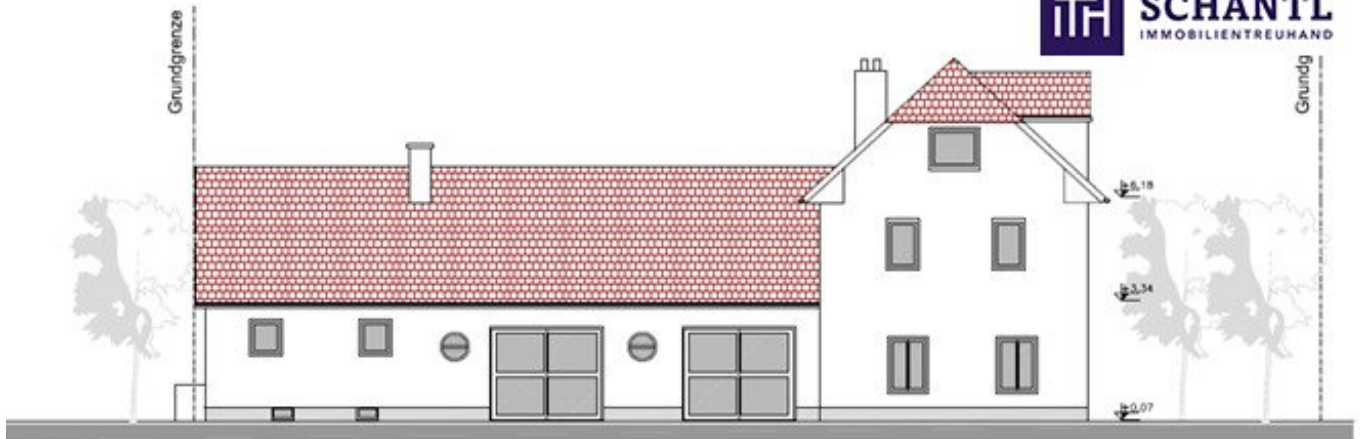
| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ENTWURFSPLAN | |
| PROJEKT | OBJEKT "WÜRZINGERSTRASSE 6, 8410 WILDON" |
| PLANSKALA | Lageplan |
| MAßSTAB | M 1:100 |
| OBJEKTDATEN | GST-NR.: 7710 EZ: 512 KZ: 69/431 Wilton |
| BAUVERZEHR | Bollender GmbH (FN 572039) Hauptengetzstraße 1a/3/1 1190 Wien |
| GRUNDTUCHBESITZENDER | Bollender GmbH (FN 572039) Hauptengetzstraße 1a/3/1 1190 Wien |
| BEFORDERTE | |
| BEFORDERTE | |
| PLANNUMMER | BM DI Müller GmbH Müller GmbH Hauptengetzstraße 1a/3/1 1190 Wien |
| UZ "24-GP4Z" | PLAN-NR. "24-GP4Z-001" |
| Datum | 17.01.2025 |
| Blatt | ENTWURFSPLAN |

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





ANSICHT SÜD - OST



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

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

Objektbeschreibung

Jetzt investieren & profitieren: Charmante Maisonette-Wohnung 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 angebenen und ruhigen Wohngegend – ideal für Mieter und Investoren.
- **Erwerb von weiteren Wohneinheiten** möglich! Preisliste wird bei Anfrage zugeschickt!

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: € 110.000,00

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!

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