

## **Sofort verdienen! Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten in begehrter Lage Wildon**



**Objektnummer: 298777**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8410 Wildon
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	158,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 134,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.373,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,94 €
<b>USt.:</b>	10,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

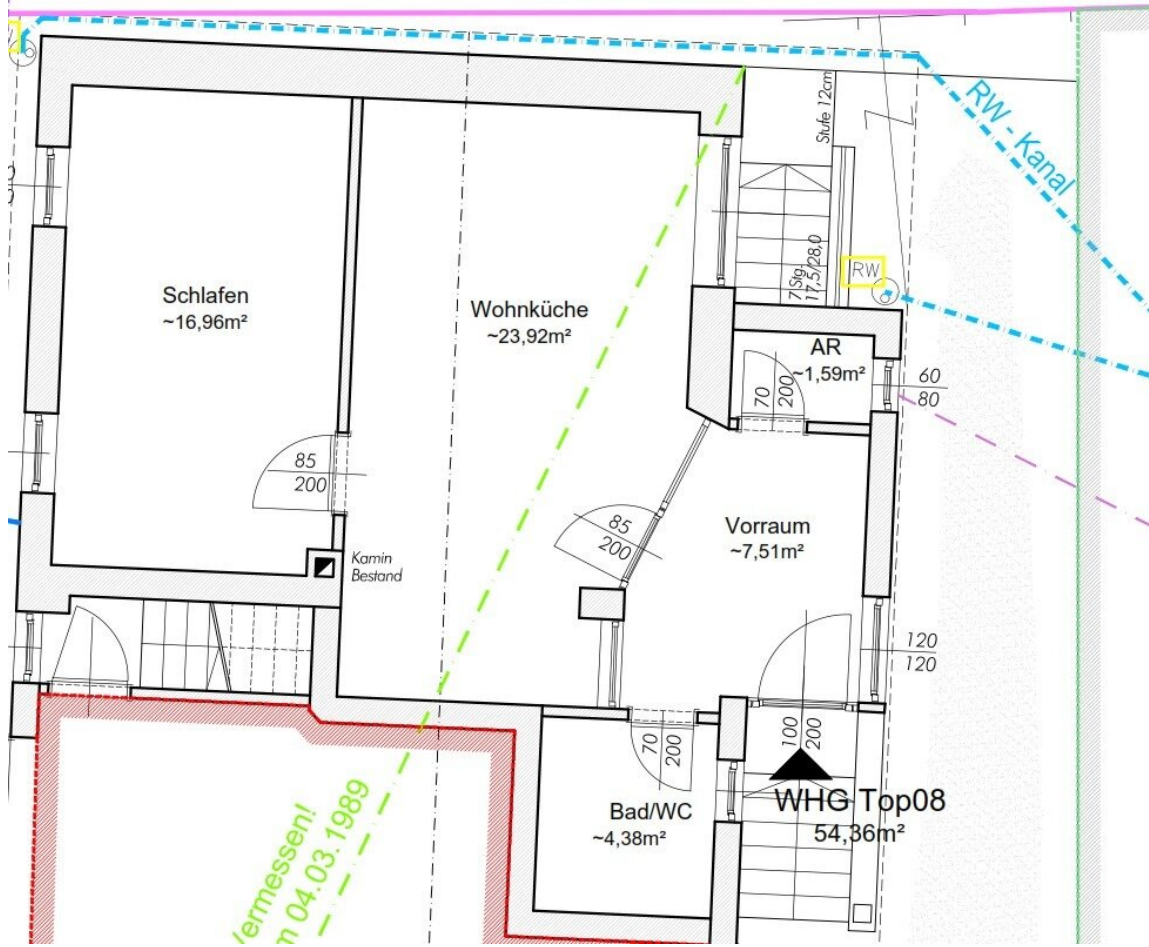


**Jacqueline Fellner, MBA**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a



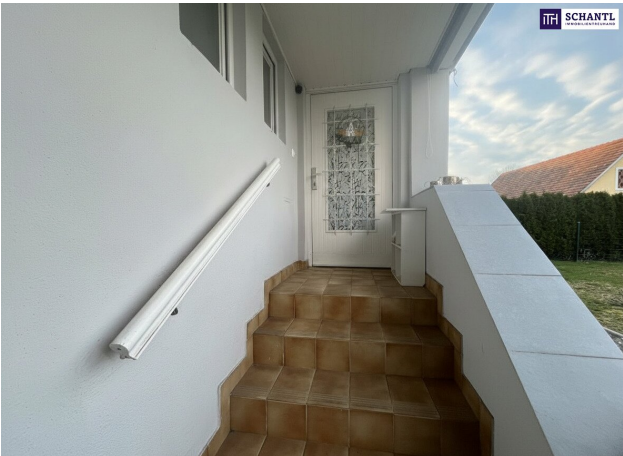
# Grundgrenze













SCHANTL  
IMMOBILIENFREUND





 in Kooperation mit  **FINANCIAL INVEST**  
 VERMÖGENSRECHNUNG

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:

3D Grundriss

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

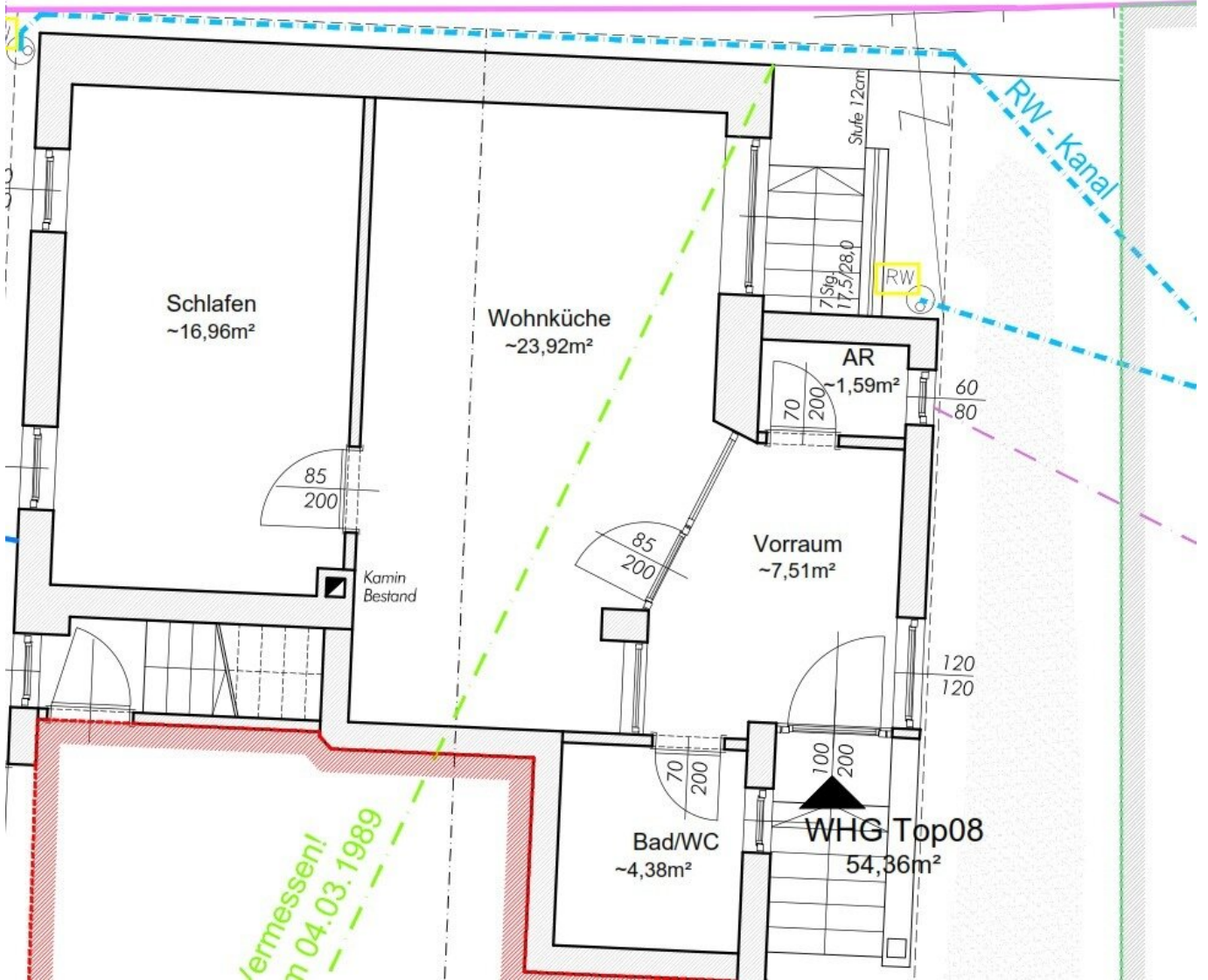
Top Fotos

Infrastrukturbericht

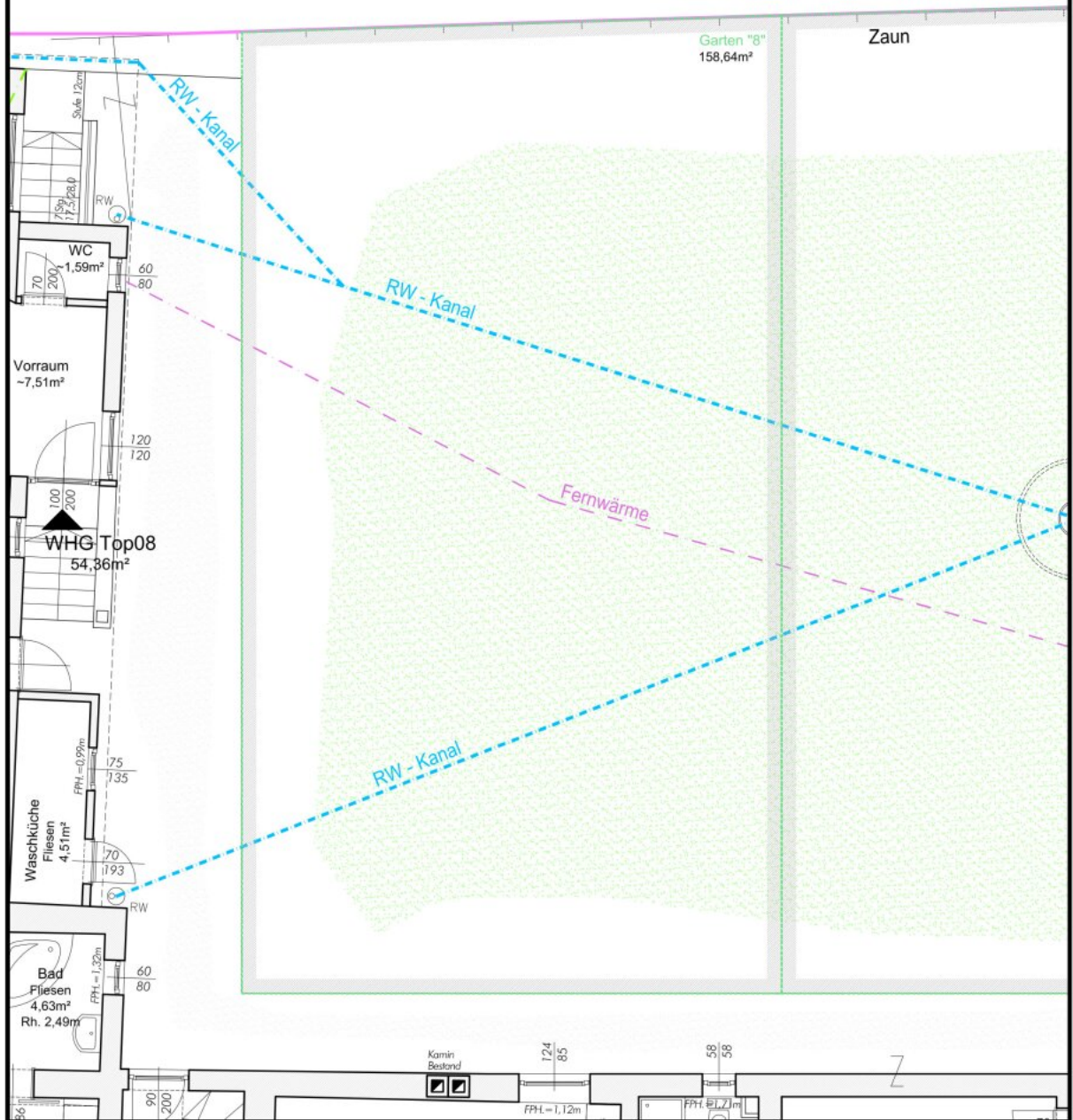
FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

# Grundgrenze



GRUNDRISS EG (M 1:100)



- LEGENDE:**
- Familien
  - Stiege
  - Entwässerung
  - FK, Kanal
  - Oberflächenwasser

**NEU**  
**BEIHALTEN**  
**ABBRUCH**

**RACHSCHWARZBELEG**

Trennwerte laut statischen Erfordernis! Fundamente sind feinstreifer zumeist bis auf tragfähigen Grund zu führen!  
 Abstände der Bewehrung und Bewehrungen sind auszurichten, bei ungenügender Bewehrungsdichte! Randbereiche sind entsprechend dem Maß von PFD bis 30 cm Bewehrung zu berücksichtigen!  
 Bewehrungsanordnungen von Stiegeaufgängen sind Partikulär!

Wahlweise sind zu prüfen! Achtung auf Mehrerzeugung (insbesondere bei Vertikallängen) für Bewehrungsbügel und Bewehrungen verwendet! Ausführung laut den stich. Budgets, den Baubestimmungen, den ÖNB-Richtlinien sowie den entsprechenden Normen, jeweils in der letztgültigen Fassung!

Die Leitungsführung oberhalb von Vor- und Katernussplatten via Krom, Messer, Fiktional, Tiefen, etc. vor Baubeginn mit den entsprechenden Vorarbeiten abstimmen!

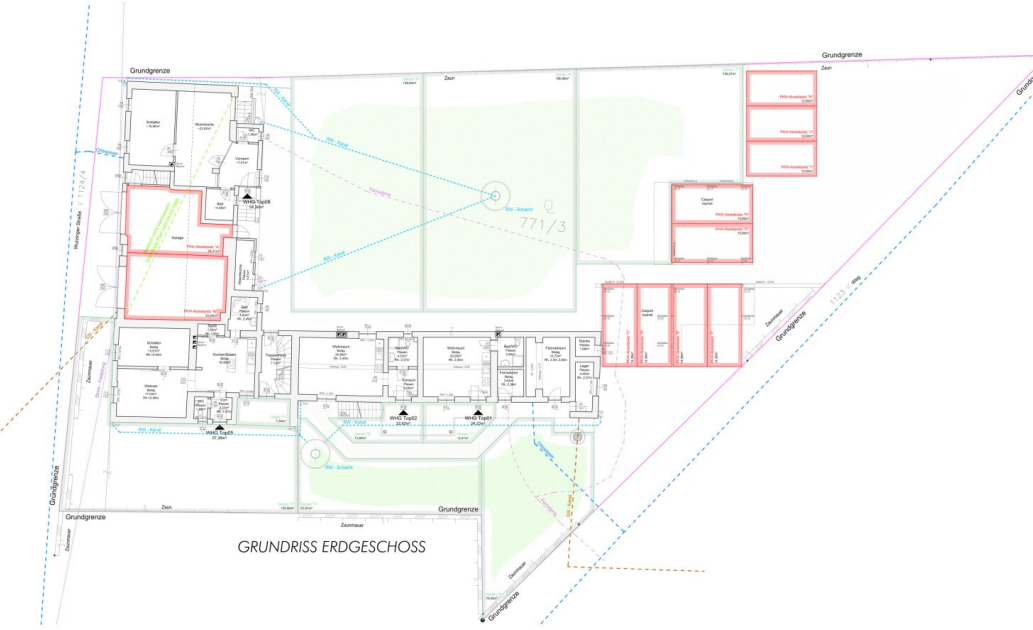
Übliche Bedingungen und Auflagen der Baubehörden sind vollständig einzuhalten! Ausführungsbedingungen sind der Maßgabe mitzuteilen!

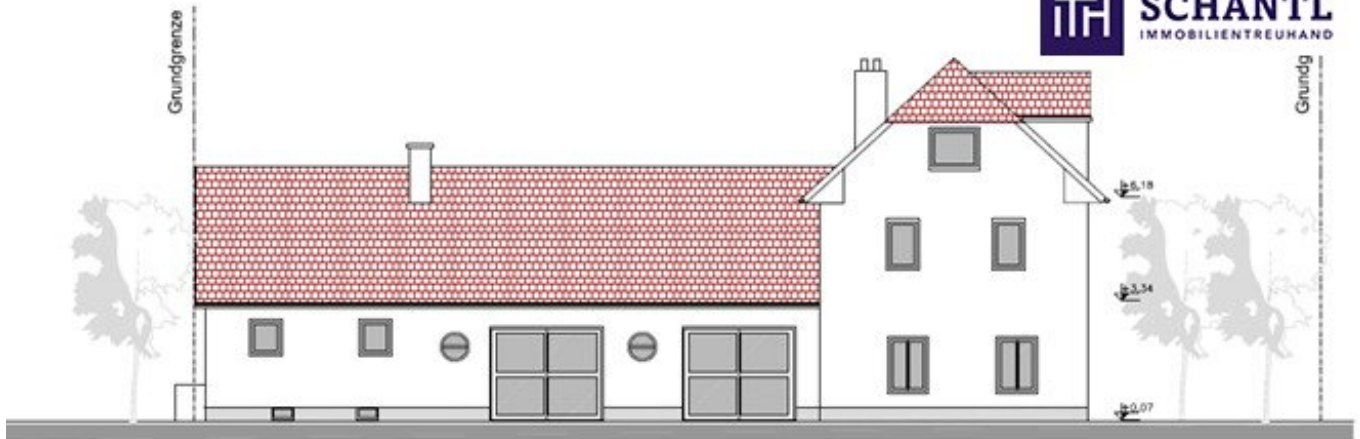
Einleitungspunkte der verwendeten Abkürzungen:

BK Bauschuttbühnen  
 BS Baustelleneinrichtung  
 EM Elektromechanik  
 FM Fachleitungsverkehr  
 PFD Pflanzengrenze

<b>ENTWURFSPLAN</b>	
PROJEKT	OBJEKT "WÜRZINGERSTRASSE 6, 8410 WILDON"
PLANSKALA	Lageplan
MAßSTAB	M 1:100
OBJEKTDATEN	GST.NR.: 7710 EZ: 512 KZ: 69 431 Wildon
BAUVERZEHR	Rollender GmbH (FN 572039) Hauptenngasse 1a/3/1 1190 Wien
GRUNDTUCHBESCHREIBUNG	Rollender GmbH (FN 572039) Hauptenngasse 1a/3/1 1190 Wien
BEPFORDER	
BEFORDER	
PLANVERFAHREN	BM DI Müller GmbH
GZ "24-GP4Z"	PLAN.NR. "24-GP4Z-001"
Datum	17.01.2025
Umfeld	ENTWURFSPLAN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





ANSICHT SÜD - WEST

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# 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](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

### Sofort verdienen! Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten in beehrter Lage Wildon

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 (54,36m<sup>2</sup>) ist Teil eines Zinshauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
- Raumaufteilung:
  - Vorraum 7,51m<sup>2</sup>
  - Abstellraum 1,59m<sup>2</sup>
  - Bad
  - WC

- Wohnküche (inkl. Küche samt E-Geräten) 23,92m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 16,96m<sup>2</sup>

## Highlights:

- **Top- Rendite: ca. 4,5%**
- **Parkmöglichkeiten:** Ein fester Stellplatz sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.
- **Zugewiesene Gartenfläche:** Eigene Grünfläche mit 158,64m<sup>2</sup>, 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: € 119.000,00**

**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](http://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