

**Vermietete Gartenwohnung mit einer sensationellen  
Nettorendite von 5% - Jetzt investieren und sofort  
Passiveinkommen generieren.**



**Objektnummer: 1751/255**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2492 Eggendorf
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	135.325,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jessica Trenk**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

H +4367761510881

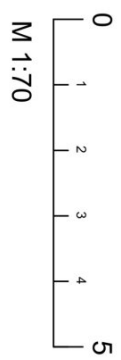
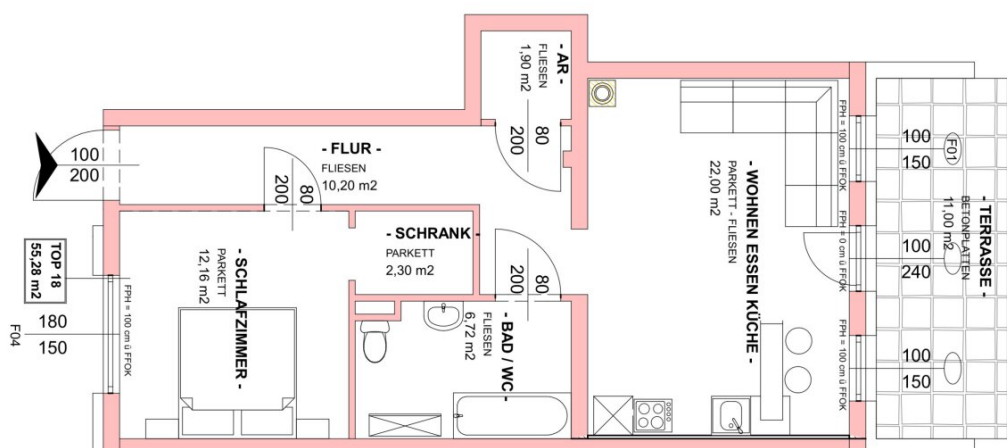
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





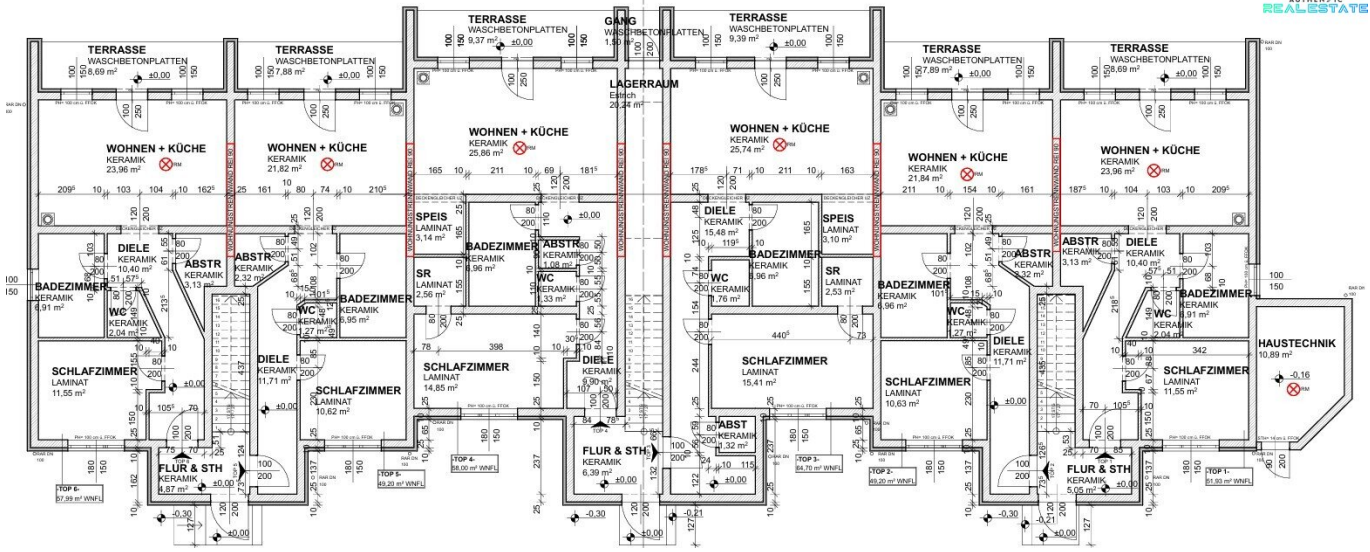


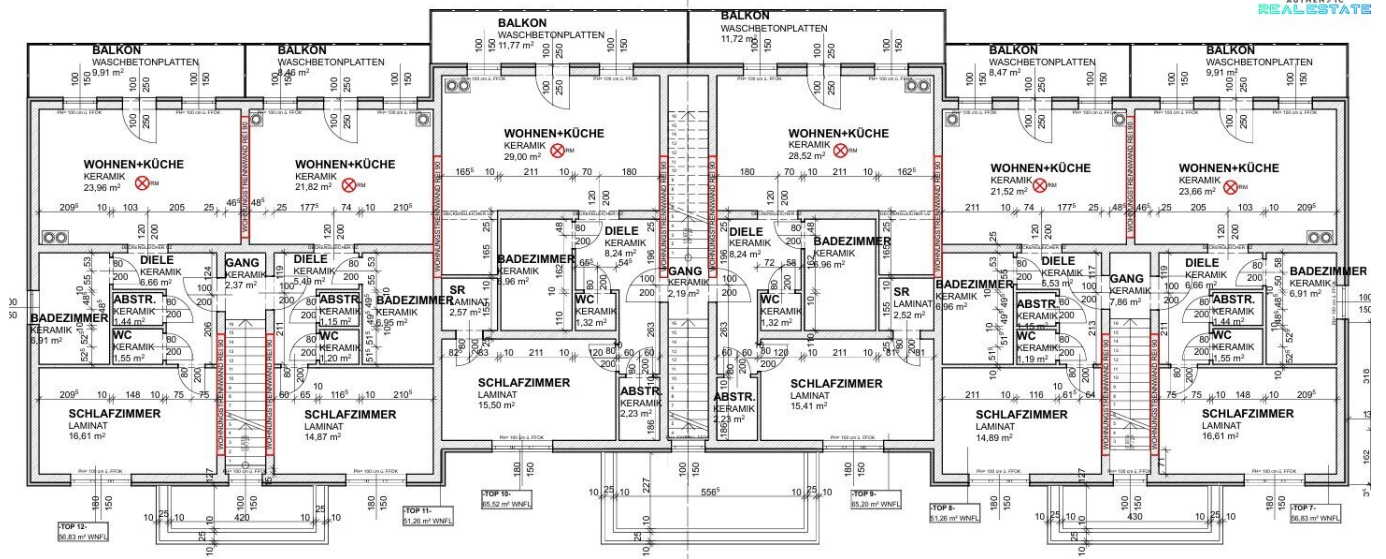
AUTHENTIC  
REALESTATE

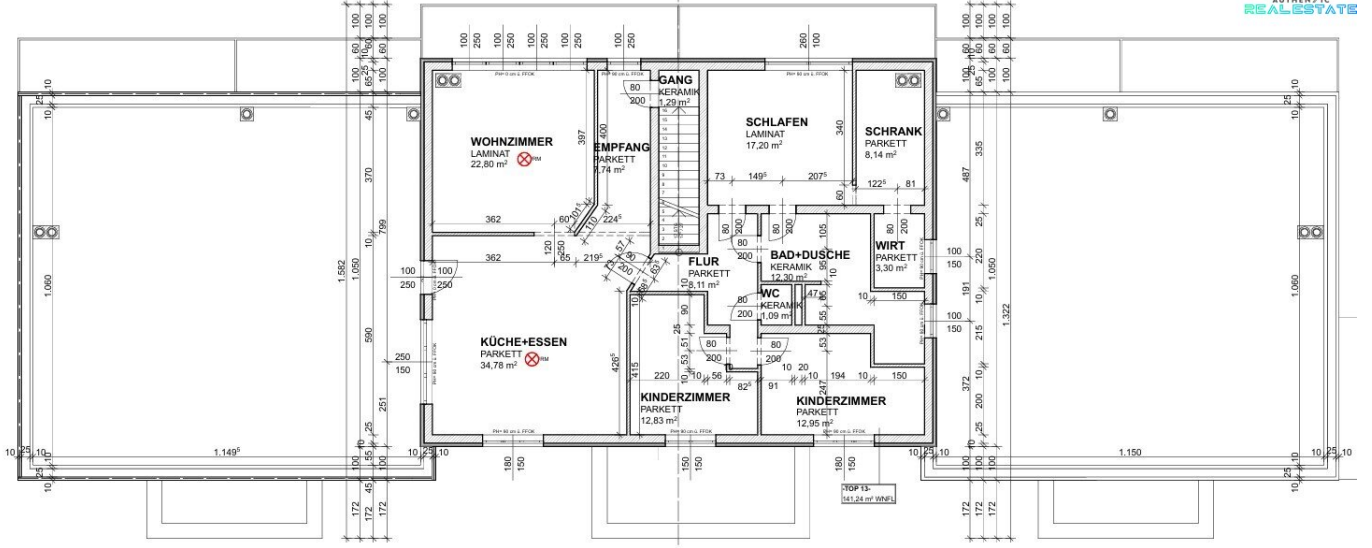


**Raumbuch:**

1-Wohnen+Küche	22,00 m <sup>2</sup>
2-AR	1,90 m <sup>2</sup>
3-Bad / WC	6,72 m <sup>2</sup>
4-Schrank	2,30 m <sup>2</sup>
5-Flur	10,20 m <sup>2</sup>
5-Schlafzimmer	12,16 m <sup>2</sup>
	55,28 m <sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht eine vermietete Gartenwohnung, welche sich ideal als nachhaltige Kapitalanlage eignet mit einer Nettorendite von 5%.**

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen gepflegten Zustand sowie ein angenehmes Wohnumfeld. Dank bestehendem Mietverhältnis profitieren Anleger von sofortigen und planbaren Einnahmen – ganz ohne zusätzlichen Vermietungsaufwand.

Die gesamt 14 lukrativ vermieteten Eigentumswohnungen eignen sich ideal für Anleger und Investoren und bieten langfristig eine sichere und vor allen wertsteigernde Einkommensquelle. Egal ob Garten-/ Balkon-/ oder Dachterrassenwohnung, hier haben Sie die Qual der Wahl.

### **Wohnkomfort & durchdachte Aufteilung:**

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von 55,28 m<sup>2</sup> und bietet seinen Bewohnern einen idyllischen Garten mit ca. 50 m<sup>2</sup> zum Entspannen und Wohlfühlen. Helle Räume und eine funktionale Gestaltung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und Ihnen den perfekten Ort zum Wohlfühlen. Der Weiteren verfügt die Immobilie über ein 13m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, geräumiges Badezimmer, getrennte Toilette und Abstellraum.

### **Highlights auf einen Blick ?**

- Bereits vermietet – laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag
- Attraktive Anlegerwohnung mit langfristigem Potenzial
- Privater Garten mit sonniger Terrassenfläche
- Gepflegter Gesamtzustand & laufend instand gehalten
- Ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Professionelle Hausverwaltung bereits vorhanden

## **Solide Investition mit Zukunftsperspektive:**

Diese Immobilie richtet sich an Anleger, die auf Stabilität, Werterhalt und langfristige Rendite setzen. Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, gefragter Wohnlage und gepflegtem Zustand macht dieses Objekt zu einer sicheren und unkomplizierten Investitionsmöglichkeit.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Immobilienportfolio um eine wertbeständige Anlegerwohnung zu erweitern.

## **Lage Lage Lage: ?**

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Nahversorger sowie öffentliche Verkehrs- und Straßenanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. Des Weiteren erreichen Sie das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Autobahnauffahrt Richtung Wien und Wiener Neustadt in Kürze, besonders angenehm für Berufstätige und Pendler.

**Neugierig geworden? Dann melden Sie sich gerne jederzeit unverbindlich unter: +43 677 615 10 881 für nähere Informationen zum Projekt.**

**Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich gleich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen und direkt aus einer Hand.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem

**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](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <3.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap