5,5% Rendite | Erlesene Kapitalanlage im historischen Zentrum von Eggenburg - Mieteinnahmen ab Tag eins (1. OG)



Objektnummer: 2189/67

Eine Immobilie von Levanto Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3730 Eggenburg
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	39,48 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	92.700,00 €
Betriebskosten:	71,06 €
Heizkosten:	31,58 €
USt.:	13,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



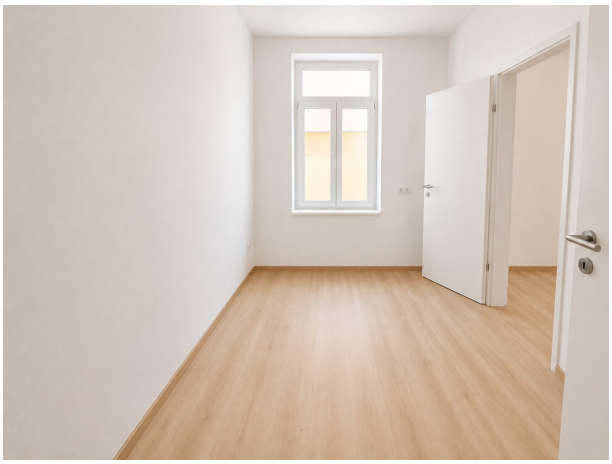
Florian Enner

Levanto Immobilien GmbH & Co KG
Neidlinger Straße 1
3121 Karlstetten

T +43 676 552 47 52









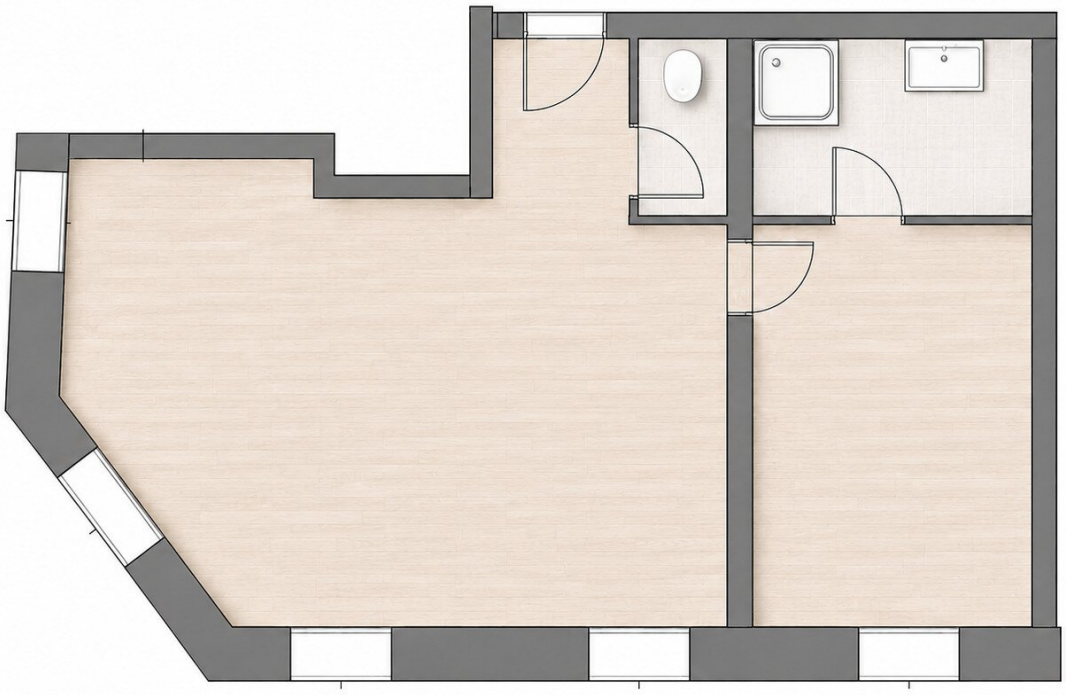









HOTEL



Objektbeschreibung

Kapitalanlage ohne Anlaufzeit: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der historischen Stadtmauerstadt Eggenburg ist bereits wertgesichert vermietet und liefert ab dem Tag der Übergabe verlässliche Mieteinnahmen - ohne Leerstandsrisiko und ohne Vermarktungsaufwand.

DIE WOHNUNG

Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Einheit am Mietmarkt besonders gefragt: Den Mittelpunkt bildet eine helle Wohnküche mit eingebauter Küchenzeile inklusive sämtlicher Geräte. Ergänzt wird sie durch ein freundliches Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC - eine Aufteilung, die am Mietmarkt klar bevorzugt wird. Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugewiesen, Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum stehen als Allgemeinflächen zur Verfügung. Ein Glasfaseranschluss sorgt für zeitgemäßes Highspeed-Internet - ein zunehmend entscheidendes Kriterium für Mieter, insbesondere im Homeoffice.

Auf einen Blick:

– Wohnküche mit Einbauküche inkl. Geräten

– Schlafzimmer

– Badezimmer mit Dusche

– Separates WC

– Eigenes Kellerabteil

– Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus

– Wertgesichert vermietet: Nettomiete ca. € 428,41/Monat (Bei Privatvermietung ohne USt)

IHRE VORTEILE ALS ANLEGER

– Sofortige, laufende Mieteinnahmen ab Übergabe

– Wertsicherung der Miete als eingebauter Inflationsschutz

– Kompakte 2-Zimmer-Einheit: das nachgefragteste und liquideste Segment am Mietmarkt

– Zukunftssichere Infrastruktur dank Glasfaser

– Wachstumsstandort mit direkter Bahnverbindung nach Wien

Gewährleistung & Rücklage - clever geregelt

Von 2026 bis 2028 besteht die Gewährleistung des Bauträgers für die allgemeinen Teile des Hauses: Sämtliche in diesem Zeitraum anfallenden Reparaturen am Gebäude werden darüber abgedeckt - der Rücklagenfonds bleibt unangetastet. Die Wohnung selbst ist davon ausgenommen: Sie wird im gebrauchten Zustand übergeben, da sie bereits vermietet und in Benutzung ist - eine Gewährleistung für das Wohnungsinnere besteht daher nicht.

Parallel dazu wird die Rücklage bereits planmäßig aufgebaut: In den Jahren 2026 und 2027 werden moderate € 0,25 je m² und Monat eingehoben, ab 2028 erfolgt die Anhebung auf die gesetzliche Mindestrücklage von derzeit € 1,13 je m² und Monat. Erst ab 2029 - nach Auslaufen der Gewährleistung - wird der Fonds für Instandhaltungsmaßnahmen herangezogen. Bis dahin ist er voraussichtlich bei insgesamt 32 Wohnungen bereits mit rund € 25.000 dotiert.

Ihr Vorteil als Eigentümer: minimale Betriebskosten in den ersten Jahren, ein kontinuierlich wachsendes Finanzpolster und ein sauber entkoppeltes Reparaturrisiko am Gebäude - Planungssicherheit von Tag eins an.

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://levanto.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <8.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <7.500m
Schule <7.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap