Nachhaltiges Immobilieninvestment vor den Toren Wiens – vollvermietete Reihenhausanlage mit PV-Anlage



Objektnummer: 5203

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	238,28 m²
Nutzfläche:	407,72 m²
Zimmer:	8
WC:	4
Terrassen:	4
Stellplätze:	8
Keller:	121,44 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



















Objektbeschreibung

Vollvermietete Reihenhausanlage nahe Wien – attraktives Investment mit Photovoltaikanlage & stabilen Mieteinnahmen

Zum Verkauf gelangt eine attraktive Reihenhausanlage in gefragter Lage von Seyring bei Gerasdorf, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die Liegenschaft umfasst 4 Reihenhäuser, welche aktuell vollständig vermietet sind und somit vom ersten Tag an laufende Einnahmen generieren.

Mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 407,72 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 438 m² bietet diese Anlage eine interessante Investitionsmöglichkeit mit stabiler Vermietungssituation. Im Gegensatz zu klassischen Wohnungen überzeugen Reihenhäuser durch eine besonders hohe Nachfrage, geringere Mieterfluktuation und eine langfristige Bindung der Bewohner.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das moderne Energiekonzept:

Eine Photovoltaikanlage mit ca. 20 kWp Leistung unterstützt die Energieversorgung der gesamten Anlage und ermöglicht einen besonders effizienten Betrieb. Die PV-Anlage ist seit 2021 in Betrieb und trägt wesentlich zur Reduktion der laufenden Energiekosten bei.

Highlights der Immobilie:

- Share Deal oder Asset Deal möglich (nach Absprache)
- Reihenhausanlage mit 4 Wohneinheiten
- Vollständig vermietetes Anlageobjekt
- Jahresnettomiete: ca. EUR 50.109,-
- Ca. 407,72 m² gesamte Nutzfläche
- Grundstücksfläche ca. 438 m²
- Ca. 125 m² gesamte Gartenflächen

- Attraktive Terrassen- und Gartenbereiche
- Photovoltaikanlage mit ca. 20 kWp
- 8 PKW-Abstellplätze vorhanden
- Niedrigenergie-Fenster
- Einbruchshemmende Fenster- und Türelemente
- Offene Wohn-, Küchen- und Essbereiche
- Voll unterkellerte Häuser
- SAT, Telefon- und Internetanschlüsse möglich

Ausstattung:

Die einzelnen Reihenhäuser überzeugen durch eine moderne und familienfreundliche Raumaufteilung mit offenen Wohnkonzepten. Im Erdgeschoss befindet sich jeweils ein großzügiger Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten.

Die Terrassen verfügen jeweils über eine Größe von ca. 12 m², die privaten Gartenflächen liegen zwischen ca. 29 m² und ca. 32 m² und bieten zusätzlichen Wohnkomfort für die Bewohner.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne inklusive Duschmöglichkeit, Waschbecken, Spiegelschrank, Unterschrank und Waschmaschinenanschluss.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich aufgrund vorhandener Heizkörper auch für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Die Häuser wurden in solider Bauweise mit 25 cm Hohlblock-Ziegel und zusätzlicher Dämmung errichtet. Die Kombination aus guter Bauqualität und Photovoltaikanlage sorgt für niedrige laufende Energiekosten.

Für Wärme und Warmwasser sorgt ein Gas-Brennwertgerät in Kombination mit der Photovoltaikanlage. Die Haustechnik inklusive Therme, Warmwasserspeicher und Energiezähler befindet sich zentral in einem separaten Technikraum.

Vermietung & Ertrag

Alle 4 Einheiten sind aktuell befristet vermietet (Stand Juni 2026)

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt ca. EUR 50.109,-.

Reihenhausanlagen gelten als besonders attraktive Investmentprodukte, da die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum mit eigenem Garten im Wiener Umland konstant hoch ist. Aufgrund der familienorientierten Nutzung ist die Mieterfluktuation erfahrungsgemäß geringer als bei klassischen Mietwohnungen.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 1.490.000,- (VHB)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap