

Zinshaus Schnäppchen mit 8 WHG a 47m2



Haus von oben

Objektnummer: 6547/4335

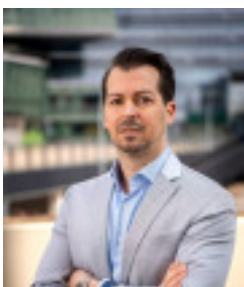
Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Möllersdorf
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m²
Nutzfläche:	376,00 m²
Lagerfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 206,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.728,72 €
Betriebskosten:	225,00 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld













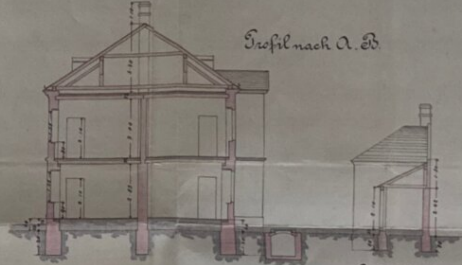


Plan eines neuen Arbeiter-Wohnhauses für die Hammgarn-Fabrik Möllersdorf

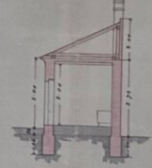
Ansicht



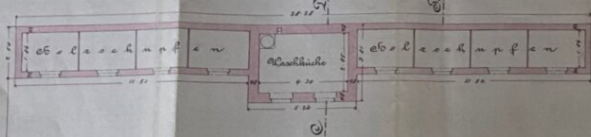
Profil nach A. B.



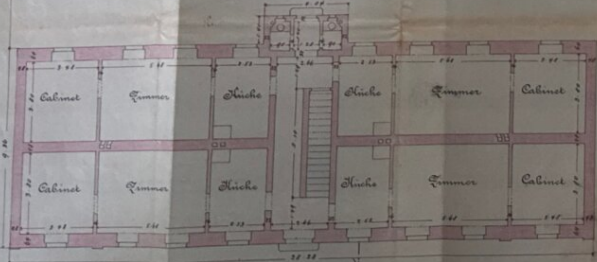
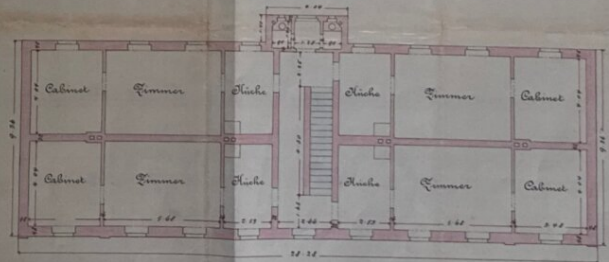
Profil C. D.



Erdere-Grunderis



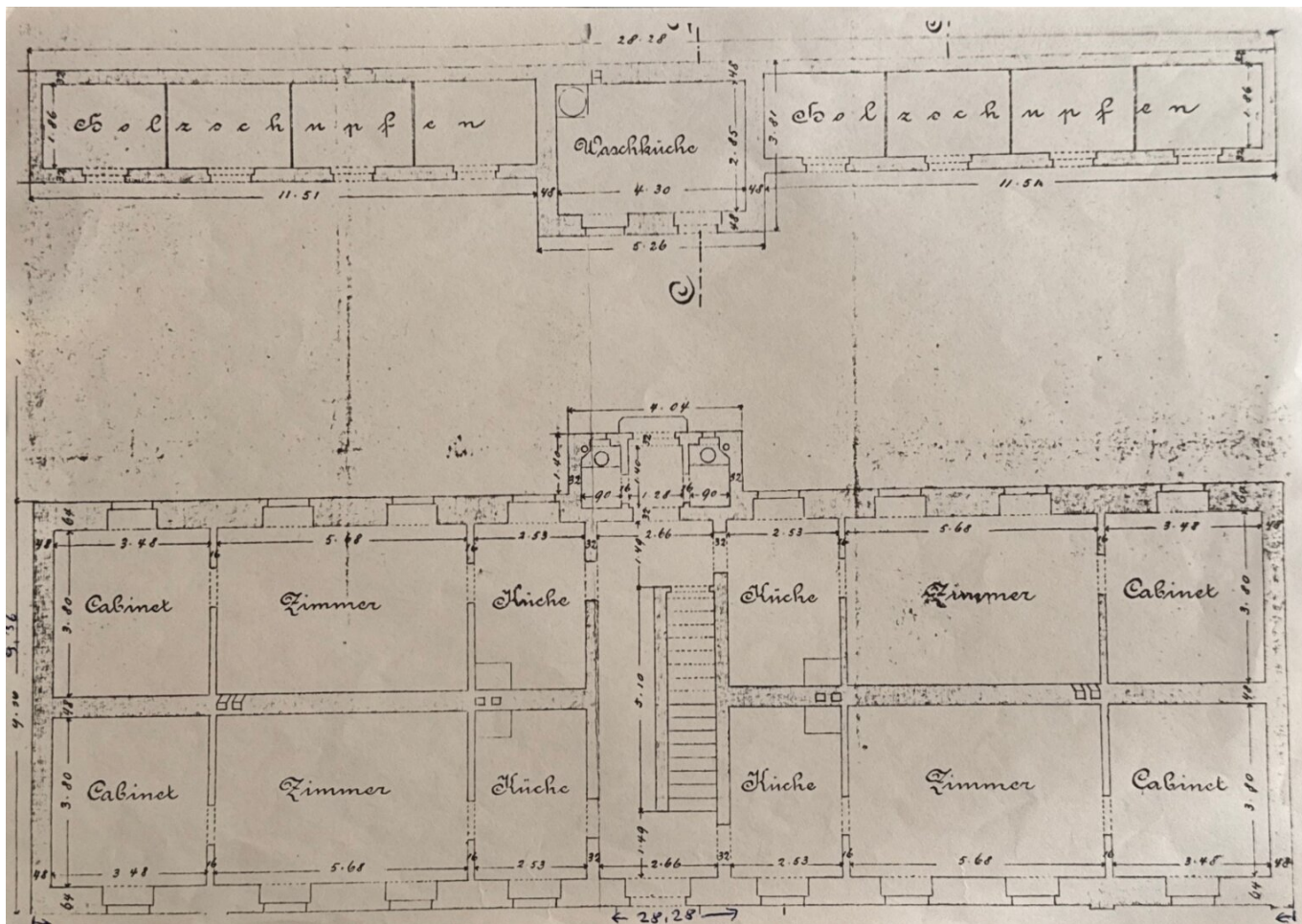
Erster Stock



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 Meter



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- 8 Wohnungen zu je 47 m²
- 3 x leer
- 1 x unbefristet aber gesprächsbereit für eine Auflösung des Mietvertrags
- 4 x befristet Restlaufzeiten zw. 1 und 4 Jahren
- Nebengebäude mit Lagerraum für die Wohnungen
- UG: im hinteren Bereich, wäre es möglich 2 kleine Gärten zu schaffen
- OG: Hofseitig besteht die Option für 2 Balkone
- VIDEO IM ANHANG

Die Lage eignet sich insbesondere für:

- Pendler nach Wien und Wiener Neustadt
- Familien mit Kindern
- Langfristige Mietverhältnisse aufgrund der guten Infrastruktur
- Anleger, die eine nachhaltig vermietbare Wohnlage suchen.

Verkehrsanbindung

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist für eine Wohnlage dieser Größenordnung als **sehr gut** einzustufen.

- Der Bahnhof Möllersdorf Aspangbahn Bahnst ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkte Regionalzugverbindungen nach Wien Hauptbahnhof und Wiener Neustadt.
- Die nahegelegene Haltestelle der Badner Bahn (WLB Möllersdorf) ermöglicht regelmäßige Verbindungen nach:

- Wien-Meidling (U6)
- Wien-Oper/Karlsplatz
- Baden bei Wien.

Die Badner Bahn verkehrt tagsüber in kurzen Intervallen.

- Die Regionalbuslinien 301, 302 und 304 ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot innerhalb der Region und verbinden die Ortsteile von Traiskirchen mit den umliegenden Gemeinden.

Individualverkehr

Die Lage bietet zudem eine gute Anbindung an das Straßennetz:

- B17 Wiener Neustädter Straße in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Anschluss an die A2 Südautobahn Richtung Wien und Graz
- Fahrzeit:
 - Baden: ca. 10 Minuten
 - Mödling: ca. 15 Minuten
 - Wien Stadtgrenze: ca. 20–25 Minuten
 - Wiener Innenstadt: ca. 30–35 Minuten (verkehrsabhängig).

Infrastruktur und Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten

Im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs:

- EUROSPAR
- HOFER
- BILLA
- PENNY

- ETSAN Supermarkt

Damit ist die Versorgung des täglichen Bedarfs ohne längere Wege sichergestellt.

Gesundheitsversorgung

Die medizinische Grundversorgung ist durch mehrere Einrichtungen in Traiskirchen und Möllersdorf gewährleistet.

Besonders hervorzuheben sind:

- Schutzengel Apotheke Möllersdorf
- Engel-Apotheke Traiskirchen

Darüber hinaus befinden sich in Traiskirchen zahlreiche Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie das Landeskrankenhaus Baden in kurzer Fahrdistanz.

Bildungseinrichtungen

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sämtliche Bildungseinrichtungen in kurzer Distanz erreichbar sind:

- Elementary school Traiskirchen / Moellersdorf
- Volksschule Traiskirchen
- Mittelschule Traiskirchen
- Schulstadt Traiskirchen
- Bildungszentrum Traiskirchen
- mehrere Kindergärten im Gemeindegebiet Möllersdorf und Traiskirchen.

Freizeit und Erholung

Die Umgebung bietet eine hohe Wohn- und Freizeitqualität:

- zahlreiche Rad- und Spazierwege im Wiener Becken
- Nähe zum Wienerwald und zur Thermenregion
- Sport- und Freizeiteinrichtungen in Traiskirchen / Basketball Superliga Traiskirchen LIONS / Fußballclub Traiskirchen
- Gastronomiebetriebe und traditionelle Heurigenlokale in der Umgebung.

Standortbeurteilung für ein Zinshaus mit acht Wohneinheiten

Die Liegenschaft in Möllersdorf profitiert von mehreren standortrelevanten Faktoren:

Stärken

- ? ruhige Wohnlage in gewachsenem Wohngebiet
- ? gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien und Baden
- ? umfassende Nahversorgung
- ? Schulen, Kindergärten und Apotheken in kurzer Distanz
- ? gute Vermietbarkeit durch Pendlerlage
- ? attraktive Kombination aus Wohnqualität und Stadtnähe.

Anlegerrelevante Einschätzung

Die Lage ist als **gute bis sehr gute Wohnlage innerhalb der Stadtgemeinde Traiskirchen** einzustufen und bietet für ein Zinshaus mit acht Wohneinheiten solide Voraussetzungen hinsichtlich:

- nachhaltiger Vermietbarkeit,
- stabiler Mieternachfrage,
- breiter Zielgruppe (Familien, Singles, Pendler und Senioren),
- langfristiger Wertentwicklung im südlichen Wiener Umland.

VIDEO im ANHANG

Fazit: Möllersdorf stellt einen gut angebundenen und infrastrukturell sehr ordentlich versorgten Wohnstandort dar, der insbesondere für Anleger im Bereich Zinshausinvestments aufgrund seiner Nähe zu Wien und der ausgezeichneten Nahversorgung ein attraktives Investmentprofil aufweist.

KI generierter Text

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

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap