

Anlegerhit: Vermietete Wohnung in ruhiger Lage - Ertrag ab dem 1. Tag



WZ

Objektnummer: 25895

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	213.962,26 €
Betriebskosten:	193,00 €
Heizkosten:	53,12 €
USt.:	29,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

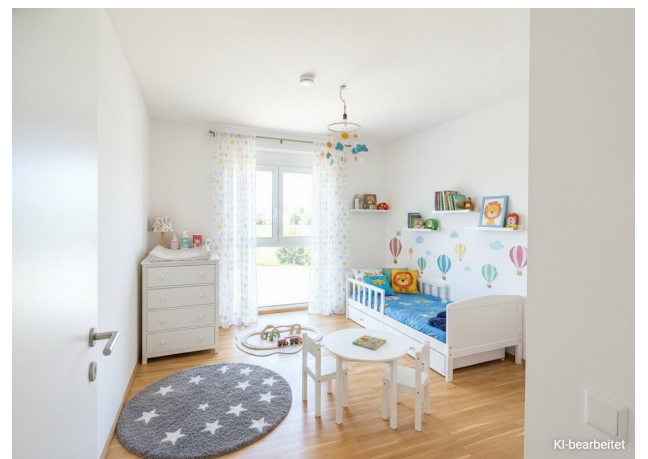
Ihr Ansprechpartner

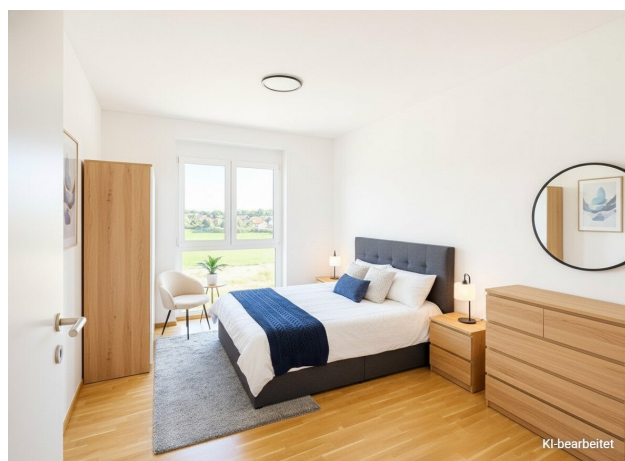
Eszter Virasztó

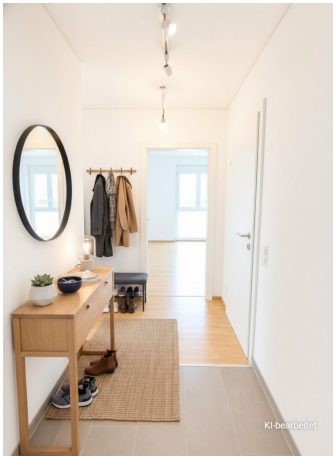
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

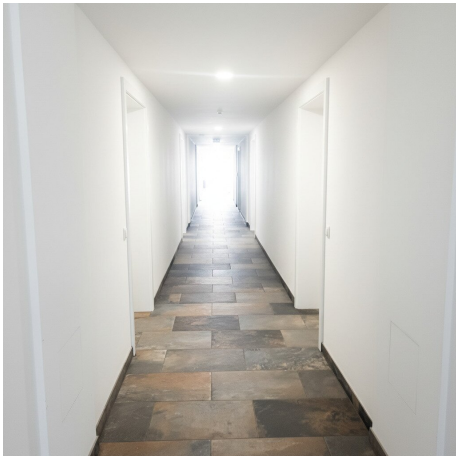
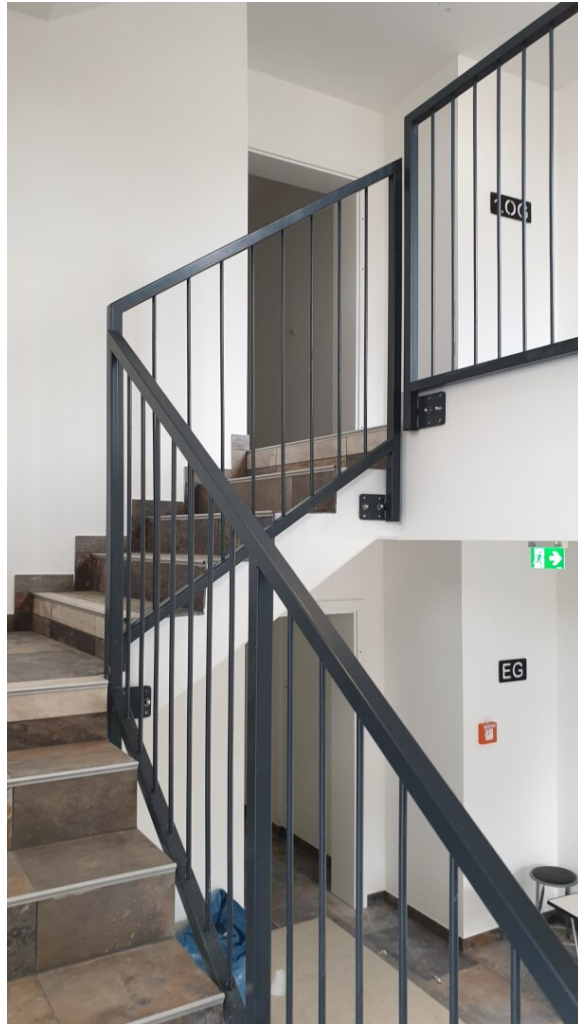




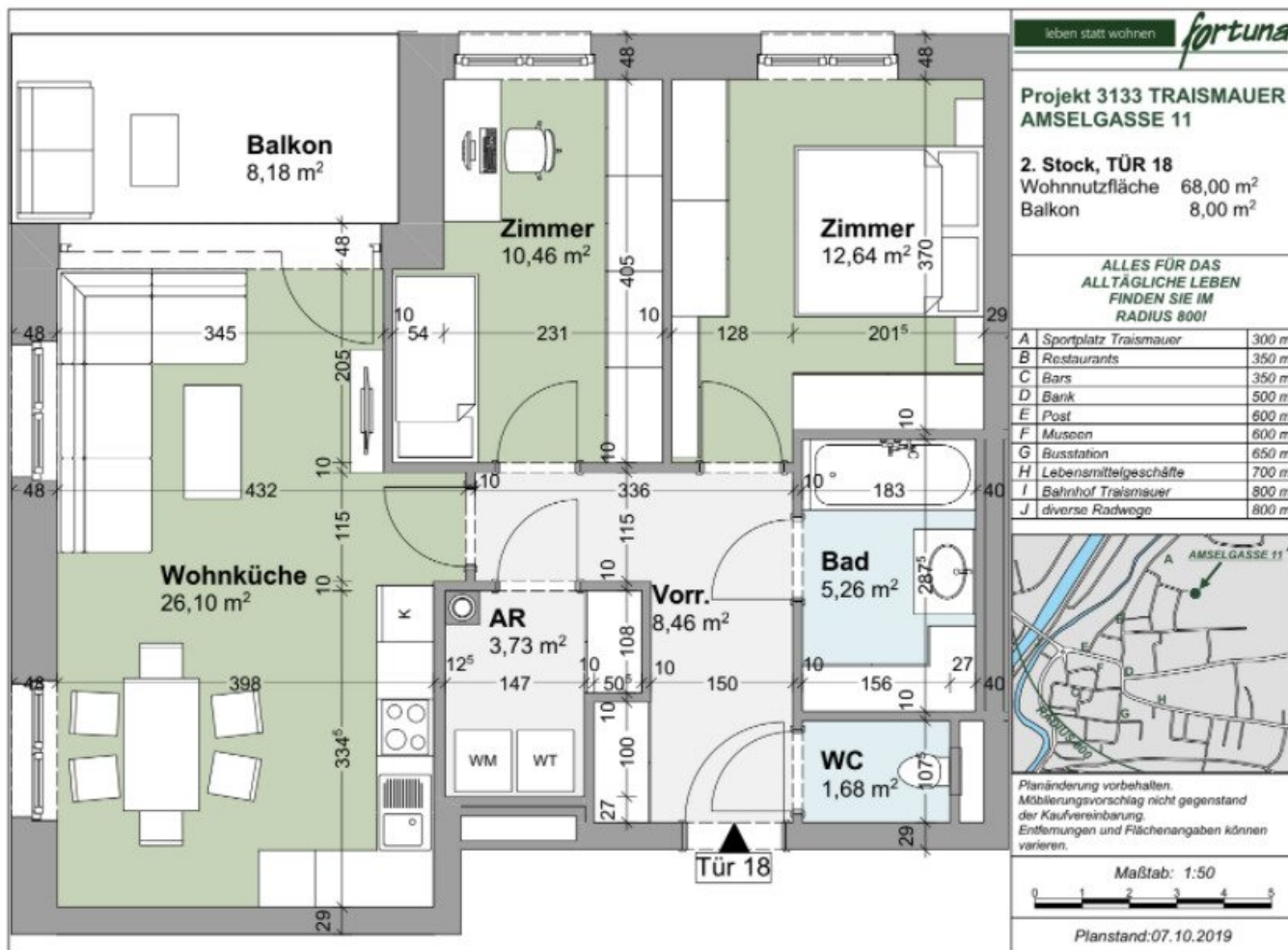












Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, seine **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit **22 Wohnungen**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener **Kinderspielplatz**. **KFZ Stellplätze** sind vorhanden.

Lage

Traismauer liegt im unteren **Traisental** in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der **Kremser Schnellstraße** (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes „Regionenring“) mit den Abfahrten „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die **Tullnerfelder Bahn** erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in **ruhiger Wohnlagen** im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte** und **Apotheken** sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für **Familien** ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein **Kindergarten** befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem **Supermarkt** und einer **Bäckerei** erledigen, die ebenfalls **nur wenige Gehminuten** entfernt sind.

Zur Wohnung

Diese **attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine **sehr gute Vermietbarkeit** – ideal für Anleger.

Der zentrale Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und erschließt die Räume praktisch. Das Badezimmer mit Duschbadewanne sowie das **separate WC** sind modern und pflegeleicht verflies. Ein zusätzlicher **Abstellraum** sorgt für wertvollen Stauraum.

Die Wohnung verfügt über zwei gut nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder weiteres Schlafzimmer eignen. Der helle **Wohn-Essbereich mit Einbauküche** und modernen Geräten bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während der helle Parkettboden eine

freundliche und zeitlose Wohnatmosphäre schafft.

Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Balkon mit ca. 8 m²**, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und am Mietmarkt besonders gefragt ist.

Die Wohnung verfügt über ca. **68 m² Wohnfläche** sowie über einen ca. **8 m² großen Balkon**.

Raumaufteilung: Vorraum · Schlafzimmer · Büro oder weiteres Schlafzimmer · Wohn-Essbereich mit Balkonzugang · Badezimmer mit Badewanne · Separates WC · Abstellraum

Vermietungsinformationen

Anlegerpreis	€ 213.962,26 (<i>Listenpreis: € 226.800,00</i>)
Mietvertrag	Unbefristet
Nettomiete	€ 612,05 / Monat
Jahresnettomiete	€ 7.344,60
Bruttorendite	ca. 3,4 %
Mietzahlung	Unbefristet vermietet, pünktlich

Die Parkplätze kosten € 8.000 und es muss mind. ein Parkplatz dazu gekauft werden.

Übergabe

Dieses Objekt steht als **sofort verfügbares Anlageobjekt** zur Verfügung.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap