Sichere Investition in Traismauer - Perfekt für Anleger



Objektnummer: 21871

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:	61,00 m²
Nutzfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	179.504,72 €
Betriebskosten:	96,72 €
USt.:	13,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







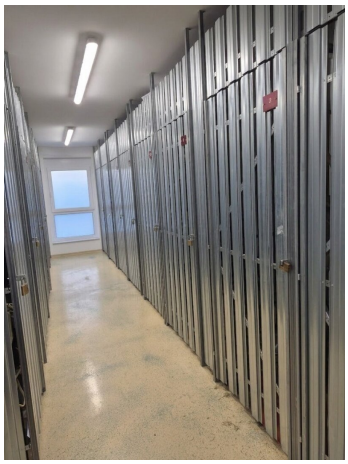


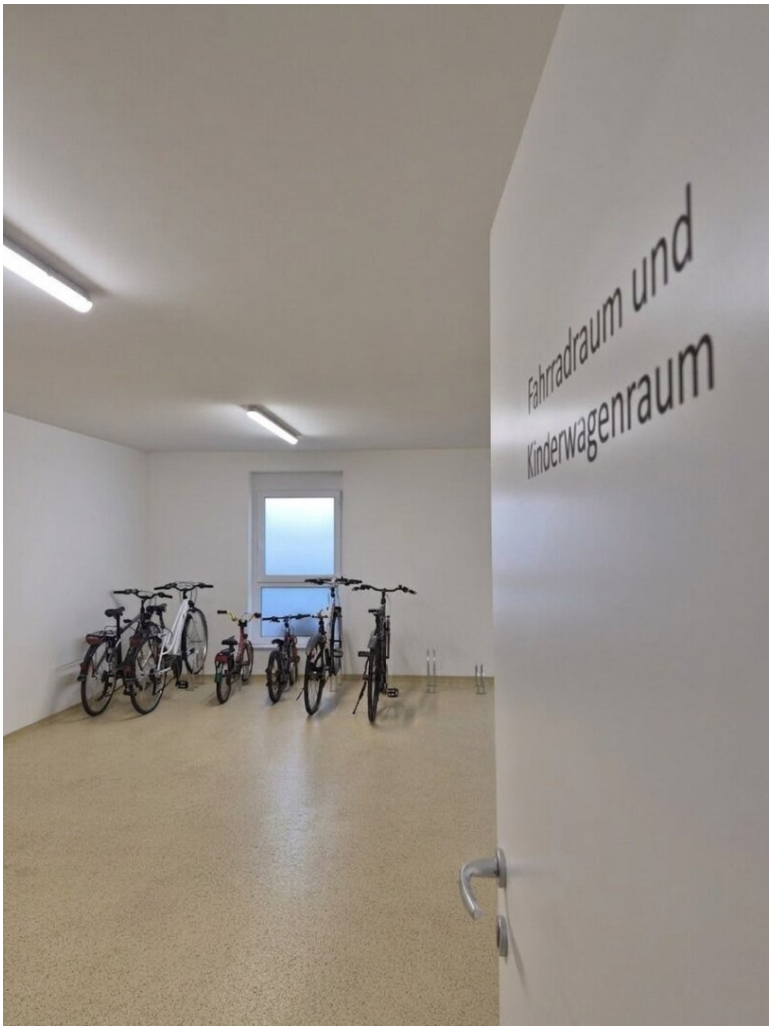




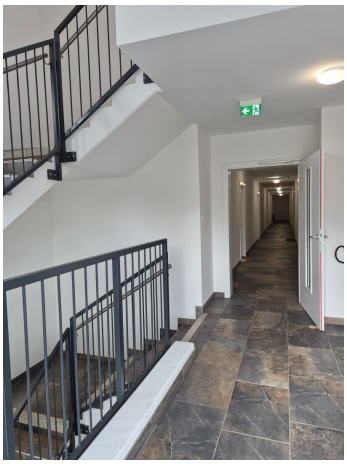




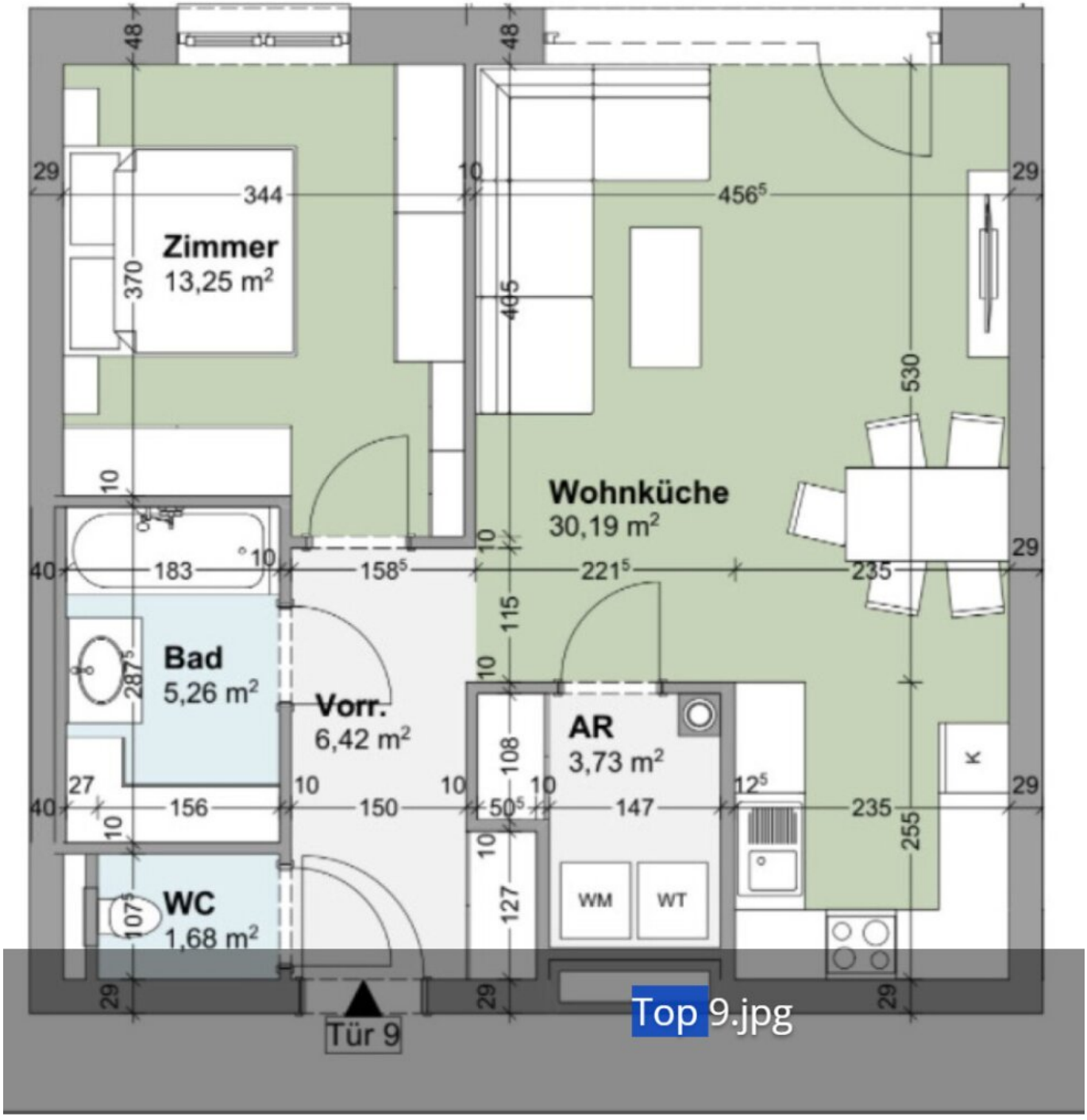



Fahrradraum und
Kinderwagenraum






KI-bearbeitet


Zimmer
13,25 m²
Wohnküche
30,19 m²
Bad
5,26 m²
Vorr.
6,42 m²
AR
3,73 m²
WC
1,68 m²
WM
WT
K
Tür 9
344
456⁵
370
405
530
183
158⁵
221⁵
235
115
287⁵
108
156
150
50⁵
147
12⁵
255
127
107⁵
48
29
10
40
27

Top 9.jpg

Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch seine **ruhige Lage in einem gepflegten Siedlungsgebiet**, seine **moderne Bauausführung** und sein **ansprechendes, hochwertiges Erscheinungsbild**.

Die Wohnanlage umfasst ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse mit insgesamt **22 modernen Wohneinheiten**. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen privaten Außenbereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Den Erdgeschosswohnungen sind zusätzlich eigene Gartenflächen zugeordnet, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen.

KFZ-Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Lage

Die Stadtgemeinde **Traismauer** liegt im unteren Traisental in Niederösterreich und zeichnet sich durch ihre attraktive Lage zwischen Natur, Erholungsräumen und einer guten regionalen Verkehrsanbindung aus.

Über die **Kremser Schnellstraße (S33)** mit den Anschlussstellen „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie den Autobahnknoten Traismauer ist eine rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Traismauer gut erreichbar: Über die **Tullnerfelder Bahn** bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Tulln, Wien und St. Pölten.

Das Wohngebäude selbst befindet sich in einer **ruhigen und angenehmen Wohnlage im Nordosten von Traismauer**. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Nahversorgung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Ärzte und Apotheken sorgen für eine gute medizinische Versorgung vor Ort. Auch Familien profitieren von der Lage: **Schulen und Kindergärten** befinden sich in der näheren Umgebung. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine unkomplizierte Erledigung der täglichen Einkäufe.

Die Kombination aus **ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung** macht diesen Standort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Singles, Paare und Familien.

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** mit **südseitigem Balkon** in Traismauer ist bereits seit 01.11.2026 vermietet. Der Mietvertrag wurde auf eine Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

Die Wohnung verfügt über **ca. 61 m² Wohnfläche** sowie einen **ca. 7 m² großen Balkon** und befindet sich im 1**. Obergeschoß** eines im Jahr **2020 errichteten Neubaus.**

Die **Ausstattungs**-**Highlights:**

- Bauweise: Ziegelmassiv- bzw. Stahlbetonbauweise
- Dach: Flachdach
- Fassade: Vollwärmeschutz, Reibputz
- Decken: Stahlbeton
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Vollbautüren
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung
- Parkettböden
- Sprechanlage
- Hochwertige Steinbeläge

- Wasseranschluss und Steckdose auf der Terrasse
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Aufzug in alle Stockwerke
- KFZ-Stellplätze
- Modernes Wohnkonzept

Für Anleger besonders interessant

Die Wohnung ist bereits ab 01.11.2026 vermietet und bietet durch den 5 Jahre abgeschlossenen Mietvertrag eine planbare Vermietungssituation und laufende Mieteinnahmen.

Die **Lage-Highlights**:

- **gute Anbindung an die S33 und S5**
- **Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar**
- Bahnhof mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 2–3 Minuten erreichbar
- Supermarkt in ca. 2–3 Minuten mit dem Auto erreichbar
- **Naturbadeseen in unmittelbarer Umgebung**

Von der **Amselgasse 11, 3133 Traismauer** bis zum **Badesee Traismauer** sind es ungefähr:

- ? **4–5 Minuten mit dem Auto** (ca. **2,5–3 km**)
- ? **8–10 Minuten mit dem Fahrrad**

Naturseen Traismauer:

Die Naturseen bieten in den Sommermonaten die ideale Gelegenheit zur Abkühlung. Die hervorragende Wasserqualität wird jährlich überprüft.

Eine große Liegewiese mit Bäumen bietet Platz für viele sonnenhungrige Gäste. Für Familien gibt es ausreichend Platz für Spiele auf der Wiese. Ein Beachvolleyballplatz sowie wunderbare Spazierwege runden das Bewegungsangebot ab.

Die Anreise ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad über den Traisentalradweg möglich. Eine Zufahrtsstraße führt von Traismauer direkt zu den Seen. **Gratis Parkplätze** sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zahlreiche Gastronomieangebote ergänzen das Freizeitangebot.

Der **Kaufpreis** für diese in ausgezeichneter Lage und Infrastruktur befindliche Eigentumswohnung beträgt **EUR 179.504,72**

Ein der Wohnung zugeordneter Parkplatz ist verpflichtend zu erwerben. Der Kaufpreis für den Parkplatz beträgt **EUR 8.000,-** und ist zusätzlich zum Wohnungskaufpreis zu entrichten.

Ausstattungsbeschreibung

- NEUBAU, Baujahr 2020
- 22 Wohneinheiten
- Grundrisse mit Flächen von ca. 54 m² bis ca. 76 m²
- großzügige Freiflächen

- Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- modernes Wohnkonzept
- Personenaufzug

Lage und Verkehrsanbindung

Das Stadtzentrum von Traismauer befindet sich lediglich unter 3 Fahrminuten entfernt, der Fußweg beträgt etwa 10 Minuten. Über die Kremser Straße und die Kremser Schnellstraße gelangt man in etwa **15 Minuten nach Krems**. Die Landeshauptstadt **St. Pölten** ist über die S33 ebenfalls in etwa **15 Minuten** erreichbar. **Wien** ist über die S5 und die A22 in ca. **30 Minuten** erreichbar.

Die Stadt Traismauer liegt im Herzen Niederösterreichs, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Traisentals zwischen Donau, Weinbergen und weitläufigen Grünflächen.

Traismauer bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken, Banken sowie zahlreichen Gastronomie- und Freizeitangeboten. Der historische Stadtkern mit seinen römischen Sehenswürdigkeiten und das vielfältige Vereins- und Kulturleben verleihen der Stadt einen besonderen Charme.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Spaziergängen entlang der Donau und durch die Weinlandschaft des Traisentals ein. Dank der gelungenen Kombination aus **naturnahem Wohnen**, **hoher Lebensqualität** und **hervorragender Infrastruktur** zählt Traismauer zu den besonders attraktiven Wohnstandorten im Zentralraum Niederösterreichs.

Diesbezüglich freuen wir uns über **Ihre geschätzte Anfrage**.

Fragen Sie uns nach weiteren Objekten bzw. Paketangeboten!

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Anlegerpreis	**€ 179.504,72** *(Listenpreis: € 190.300,00)*
Mietvertrag	Befristet ab 01.11**.2026 für 5 Jahre**
Nettomiete	**€ 619,80 / Monat**
Jahresnettomiete	**€ 7.437,60**
Bruttorendite	**ca. 4,1 %**

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

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