

## **Sichere Investition in Traismauer - Perfekt für Anleger**



Aussicht

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





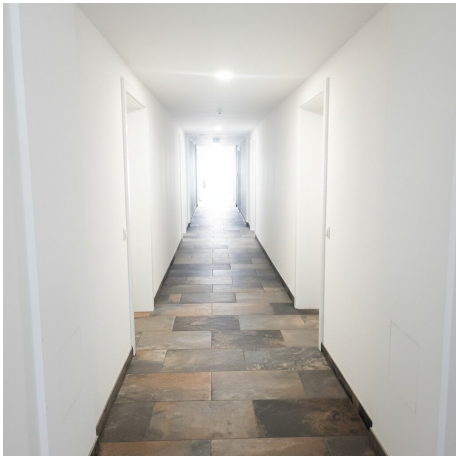
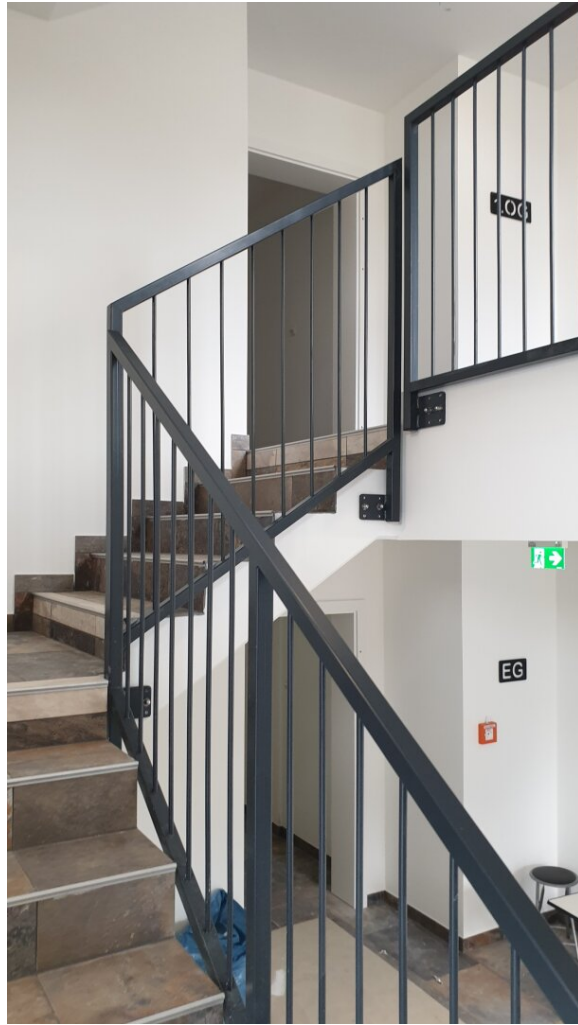






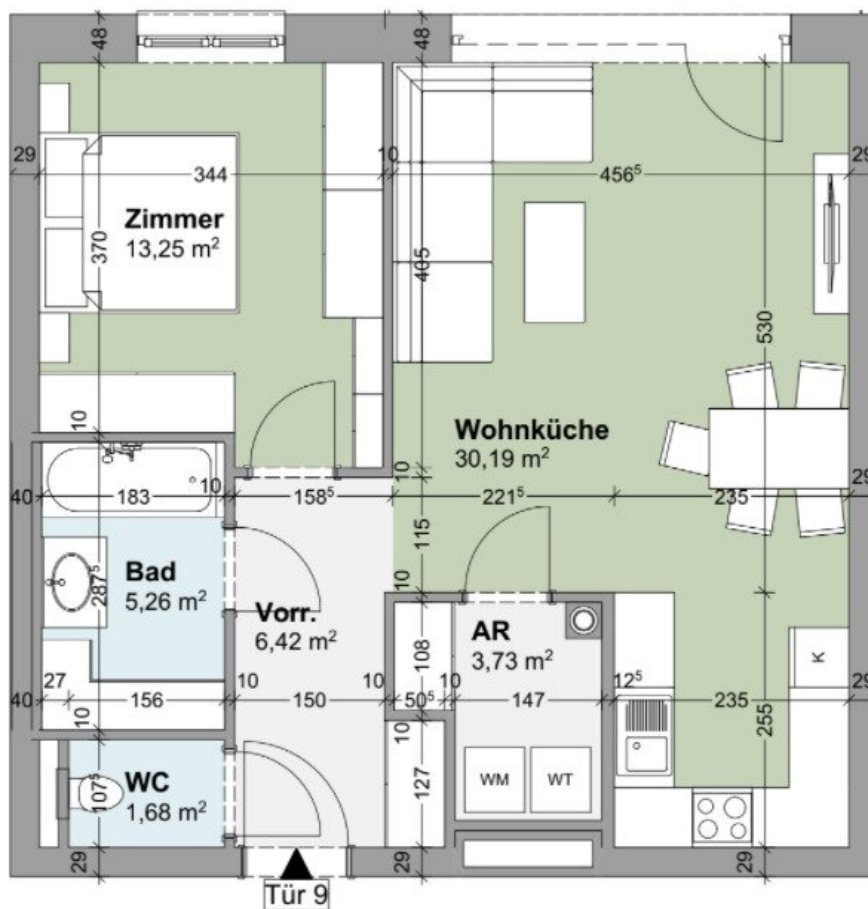












leben statt wohnen

**fortuna**

**Projekt 3133 TRAISMAUER  
AMSELGASSE 11**

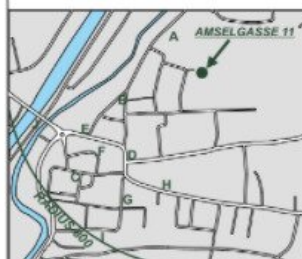
**1. Stock, TÜR 9**

Wohnnutzfläche 61,00 m<sup>2</sup>

Balkon 7,00 m<sup>2</sup>

ALLES FÜR DAS  
ALLTÄGLICHE LEBEN  
FINDEN SIE IM  
RADIUS 800!

|   |                       |       |
|---|-----------------------|-------|
| A | Sportplatz Traismauer | 300 m |
| B | Restaurants           | 350 m |
| C | Bars                  | 350 m |
| D | Bank                  | 500 m |
| E | Post                  | 600 m |
| F | Museen                | 600 m |
| G | Busstation            | 650 m |
| H | Lebensmittegeschäfte  | 700 m |
| I | Bahnhof Traismauer    | 800 m |
| J | diverse Radwege       | 800 m |



Planänderung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag nicht gegenstand  
der Kaufvereinbarung.  
Entfernungen und Flächenangaben können  
variieren.

Maßstab: 1:50



Planstand: 13.06.2019

# 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 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt durch einen **funktionalen Grundriss**, helle Räume und eine **sehr gute Vermietbarkeit** – ideal für Anleger.

Der zentrale Vorraum bietet Platz für eine Garderobe und erschließt alle Räume praktisch. Das Badezimmer mit Duschbadewanne sowie das **separate WC** sind modern und pflegeleicht verfließt. Ein **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Der helle **Wohn-Essbereich mit Einbauküche** und modernen Geräten schafft ein angenehmes Wohngefühl. Große Fenster und heller Parkettboden unterstreichen die freundliche Atmosphäre.



Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Balkon mit ca. 7 m²**, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und am Mietmarkt sehr gefragt ist.

Die Wohnung verfügt über ca. **61 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **7 m² großen Balkon**.

**Raumaufteilung:** Vorraum · Großes Schlafzimmer · Wohn-Essbereich mit Balkonzugang · Badezimmer mit Badewanne · Separates WC · Abstellraum

## Vermietungsinformationen

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlegerpreis</b>     | <b>€ 179.504,72</b> ( <i>Listenpreis: € 190.300,00</i> )         |
| <b>Mietvertrag</b>      | Befristet bis <b>31.10.2026 + 5 Jahre</b><br><b>Verlängerung</b> |
| <b>Nettomiete</b>       | <b>€ 619,80 / Monat</b>                                          |
| <b>Jahresnettomiete</b> | <b>€ 7.437,60</b>                                                |
| <b>Bruttorendite</b>    | <b>ca. 4,1 %</b>                                                 |

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

## Übergabe

Diese Wohnung ist bis zum 31.10.2026 vermietet, und der Mieter möchte den Mietvertrag um weitere fünf Jahre verlängern.

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