

Anlegerwohnung in Traismauer vermietet, renditestark & ruhige Lage



Objektnummer: 21855

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 ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	32,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	202.700,00 €
Betriebskosten:	96,72 €
Heizkosten:	27,45 €
USt.:	15,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

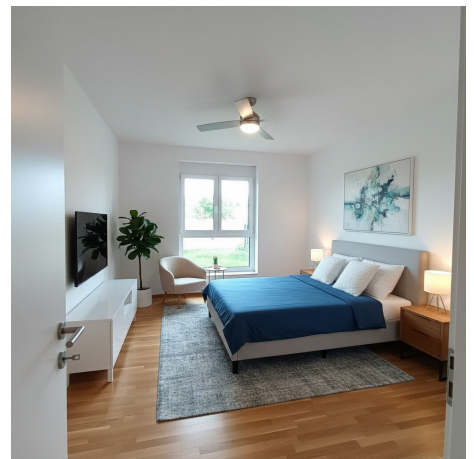
Eszter Virasztó

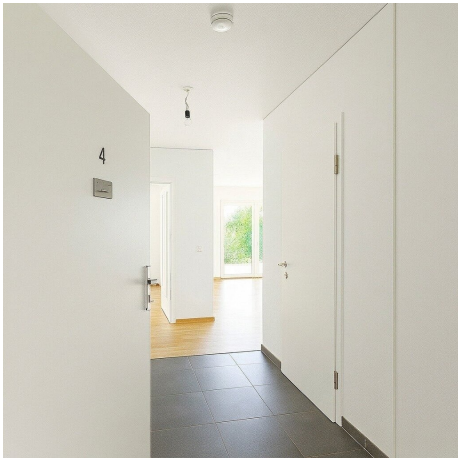
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

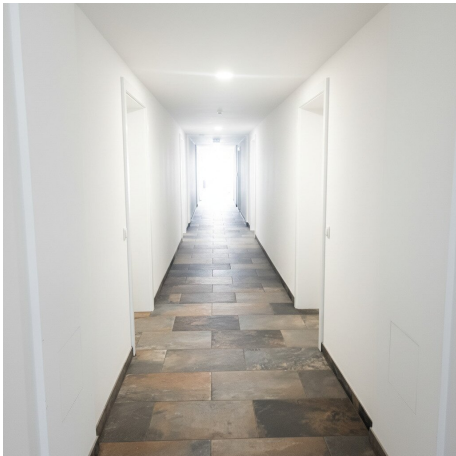
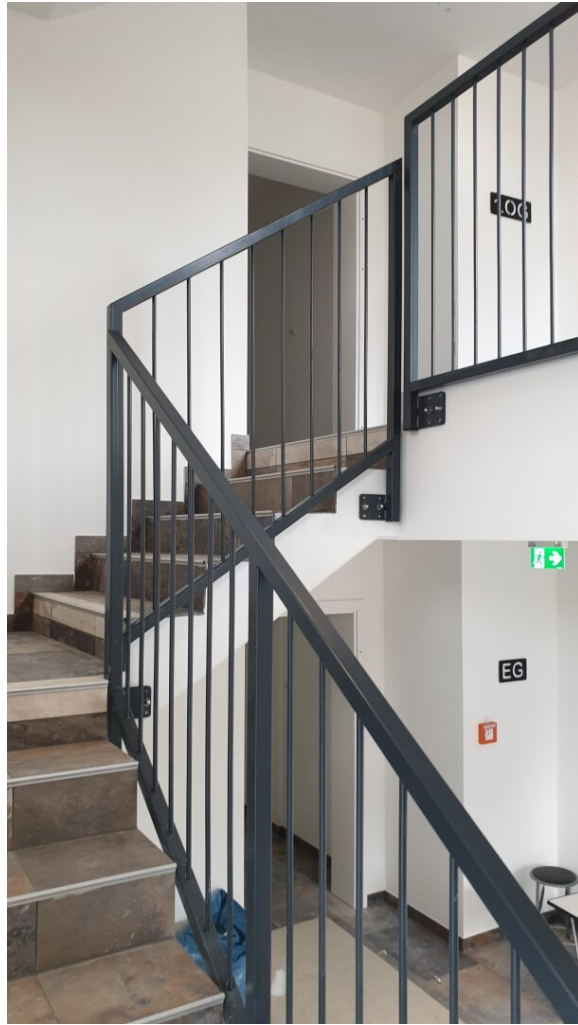
Gerne stehen
Verfügung.













**Projekt 3133 TRISMAUER
AMSELGASSE 11**

Erdgeschoss, TÜR 4

Wohnnutzfläche 61,00 m²
Terrasse 8,00 m²
Garten 32,00 m²

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	Lebensmittelgeschäfte	700 m
I	Bahnhof Traismauer	800 m
J	diverse Radwege	800 m

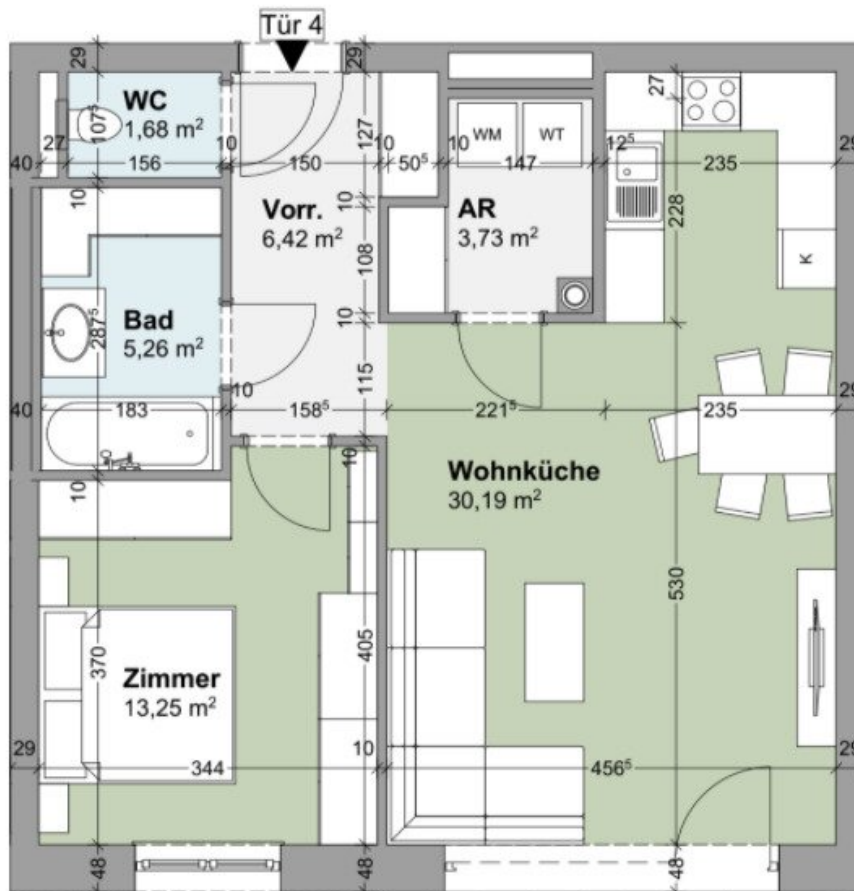


Planänderung vorbehalten.
Möblierungsvorschlag nicht gegenstand
der Kaufvereinbarung.
Entfernungen und Flächenangaben können
variieren.

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

Die **schicke 2-Zimmer-Wohnung** im **Erdgeschoss** empfängt einen durch einen **gepflegten Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für eine Garderobe und **separatem Zugang zu allen Räumlichkeiten** – funktional, durchdacht und mieterfreundlich.

Unmittelbar rechts vom Eingang befinden sich das **Badezimmer** sowie ein **separates WC**, beide durchgehend mit **modernen Fliesen** ausgestattet – zeitlos, pflegeleicht und wertstabil. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Das **Schlafzimmer** bietet komfortabel Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** ist mit einer **vollausgestatteten Einbauküche** und modernen Geräten ausgestattet. Große Fensterflächen fluten den Raum mit natürlichem Licht, der helle **Parkettboden** lässt die Wohnung offen und freundlich wirken – eine Ausstattung, die

Mieterzuspruch garantiert.

Das absolute Highlight: Die **sonnige Terrasse** mit angrenzender **Gartenfläche von ca. 32,00 m²** lädt zu geselligen Abenden ein und ist am Mietmarkt **besonders stark nachgefragt** – ein klares **Alleinstellungsmerkmal** dieser Wohnung.

Kurzum: Eine **wertbeständige Anlegerwohnung** mit attraktiver Ausstattung, **breiter Mieterattraktivität** und **gesichertem Ertrag ab dem ersten Tag**.

Die Wohnung umfasst **ca. 61,00 m² Wohnfläche**, ca. 8,00 m² Terrasse sowie einen **32,00 m² großen Garten**.

Raumaufteilung

Vorraum · Großes Schlafzimmer · Wohn-Essbereich mit Gartenzugang · Badezimmer · Separates WC

Vermietungsinformationen

Anlegerpreis	€ 202.669,81 (<i>Listenpreis: € 214.800,00</i>)
Mietvertrag	Unbefristet
Nettomiete	€ 650,80 / Monat
Jahresnettomiete	€ 7.809,60
Bruttorendite	ca. 3,8%
Mietzahlung	Langfristig vermietet, pünktlich

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