Idealer Anlegerhit in zentraler Lage von Wiener Neustadt



Objektnummer: 451

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Kaufpreis:	198.000,00 €

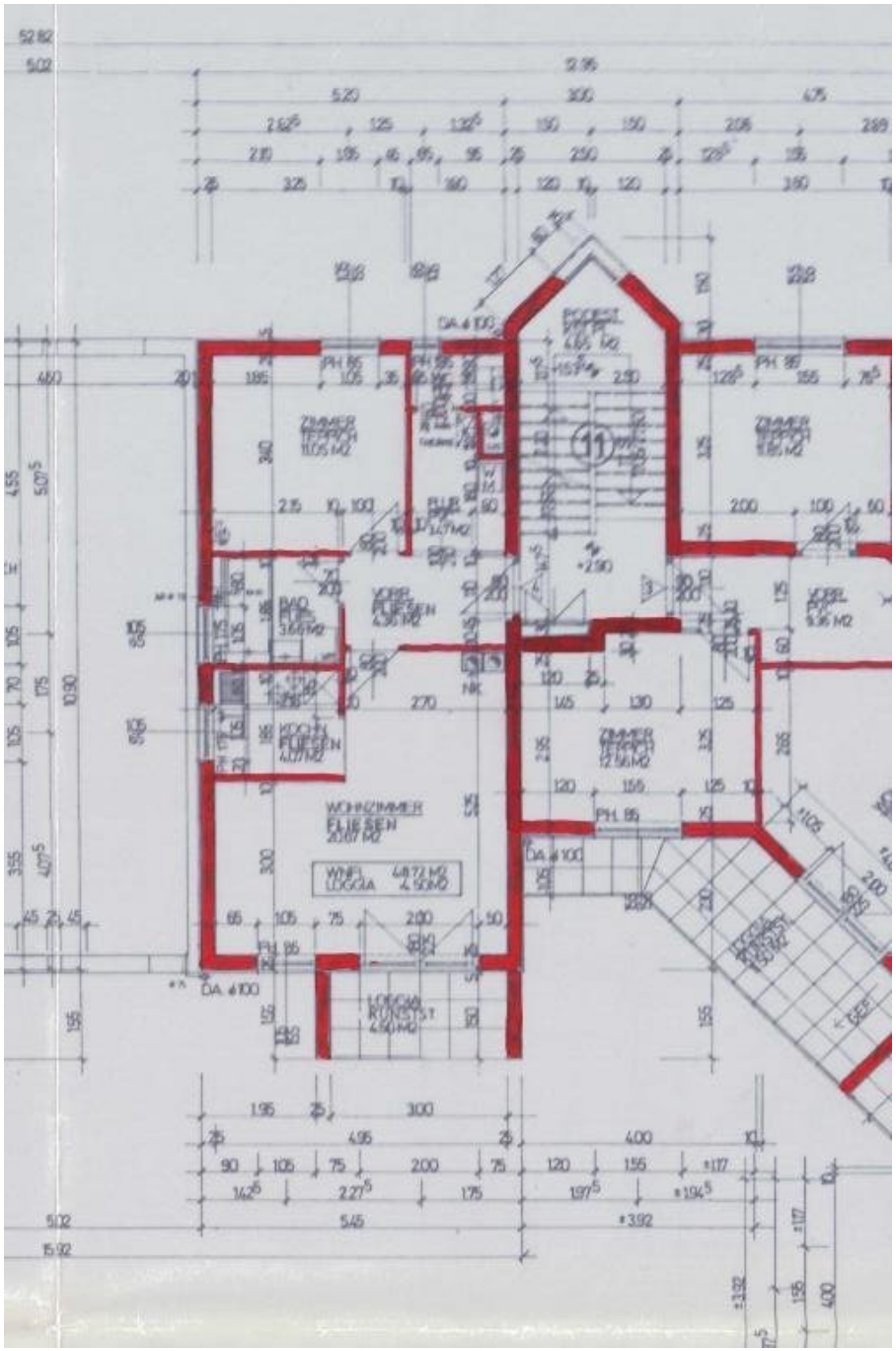
Ihr Ansprechpartner

Michael Hofer

Immobilienservice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T 06763618072

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


ZIMMER
ZIMMER
KOCHEN
FLIESEN
WOHNZIMMER
FLIESEN
LOGGIA
DA. ø100
DA. ø100
DA. ø100

Objektbeschreibung

Anlegerwohnung in Wiener Neustadt – vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia

Zum Verkauf gelangt eine derzeit vermietete Eigentumswohnung in der **Rebengasse 34, 2700 Wiener Neustadt**. Die Wohnung bietet auf rund **54 m² Wohnfläche** eine zweckmäßige Raumaufteilung mit zwei Zimmern, separatem WC, Badezimmer, Vorraum sowie einer zusätzlichen **ca. 4 m² großen Loggia**.

Durch das bereits bestehende Mietverhältnis eignet sich die Wohnung besonders für Anlegerinnen und Anleger, die eine **vermietete Eigentumswohnung mit laufenden Mieteinnahmen** suchen. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine funktionelle und gut nutzbare Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnbereich mit Kochnische und Küchenzeile
- separates Zimmer
- Badezimmer
- separates WC
- ca. 4 m² große Loggia
- eigenes Kellerabteil

Die beiden Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – beispielsweise als Wohn- und

Schlafzimmer, als Wohnen mit Homeoffice oder als klassische 2-Zimmer-Wohnung für Singles oder Paare.

Ausstattung

Die Wohnung bietet unter anderem:

- ca. **54 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- Kochnische mit vorhandener Küchenzeile
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum
- ca. **4 m² Loggia**
- Kellerabteil
- bestehendes Mietverhältnis
- attraktive und laufende Mieteinnahmen

Die Loggia erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzlichen Platz für eine Sitzgelegenheit, Pflanzen oder einen kleinen privaten Außenbereich.

Hauptmietzins 380€

Vorauszahlung für Betriebskosten 140,25

zzgl 10% Mwst

Gesamtmiete 572,28

Die Rücklagen laut Abrechnung 2024 beträgt ca. 80.000€

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap