

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 €

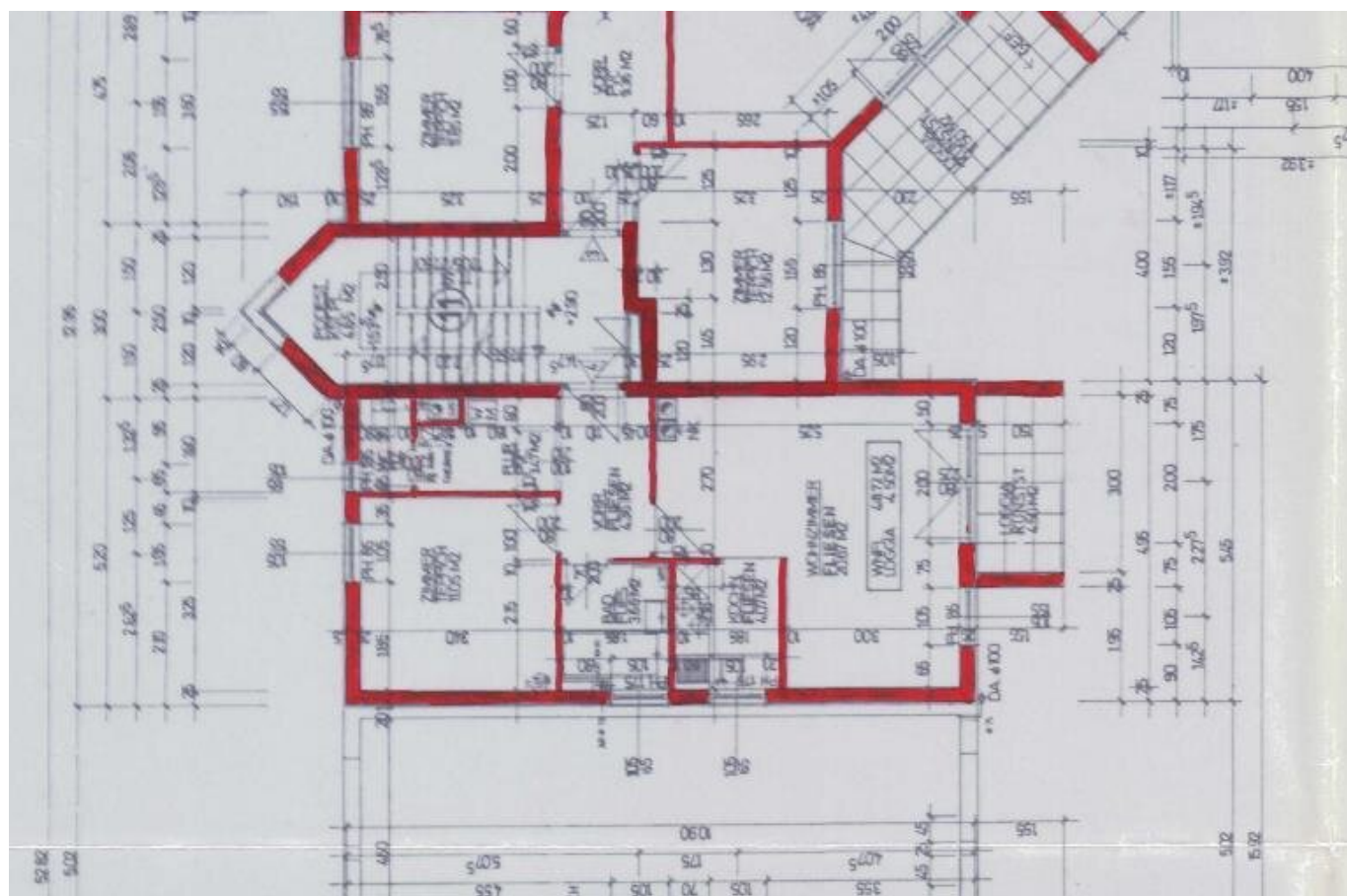
Ihr Ansprechpartner

Michael Hofer

ImmobilienService Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T 06763618072

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



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

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

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