

**Für Eigennutzer & Anleger | Charmante
2-Zimmer-Eigentumswohnung | 48 m² | Ideale
Bahnanbindung nach Wien**



Objektnummer: 458

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Kaufpreis:	70.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Hofer

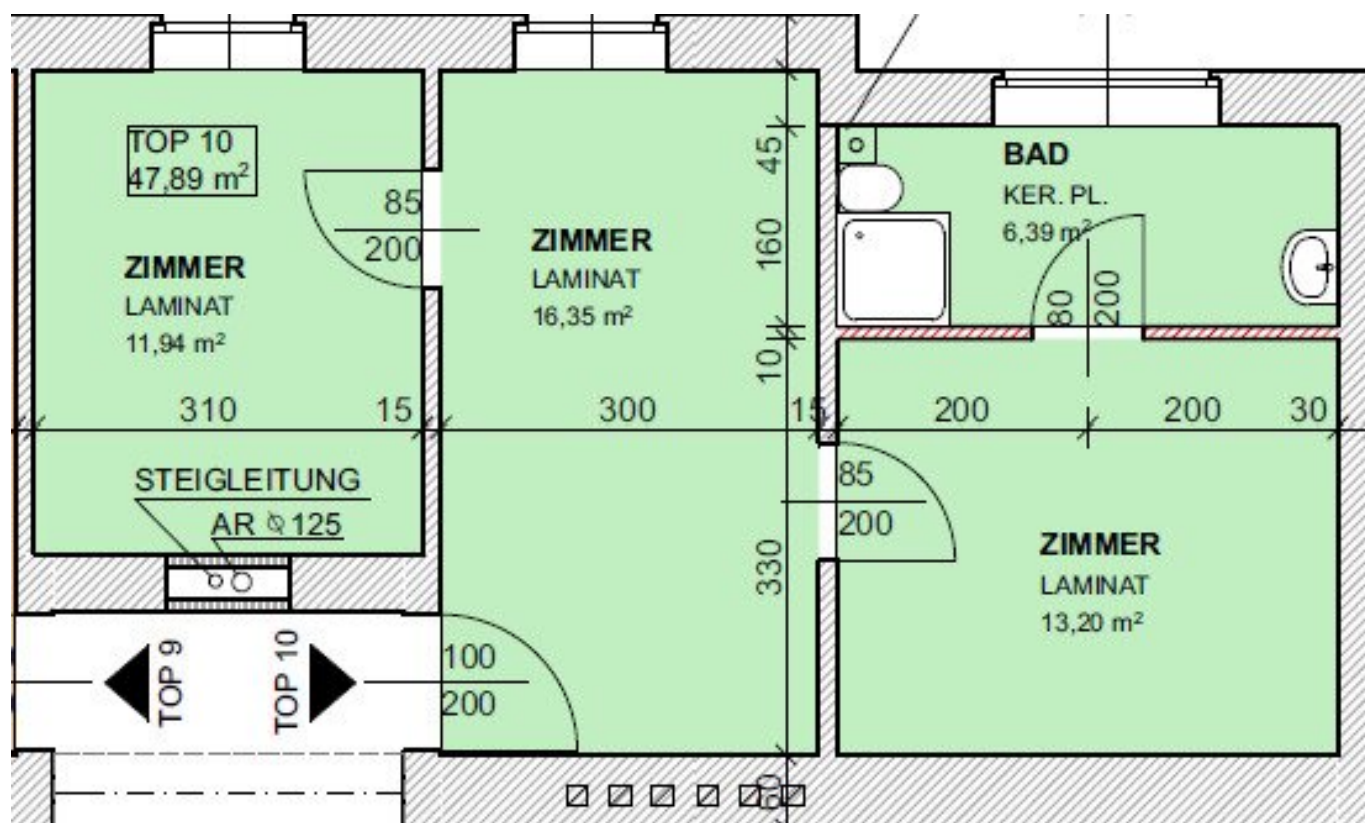
Immobilienervice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T 06763618072

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 48 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines charmanten Altbaus in Heufeld

Die Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Gesamtzustand, die großzügige Raumhöhe und den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den hohen Räumen ein angenehmes und freundliches Wohngefühl.

Die Immobilie wurde über Jahre sehr schonend genutzt und präsentiert sich in einem ordentlichen und sofort bezugsfertigen Zustand. Damit bietet sie sowohl Eigennutzern als auch Anlegern eine interessante Gelegenheit.

Raumaufteilung

Die rund 48 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Ein Kaminofen ergänzt das Wohnambiente und unterstreicht den gemütlichen Charakter der Wohnung.

Ausstattung

- gepflegte Einbauküche

- helle Wohnräume
- charakteristische Altbau-Raumhöhe
- große Fensterflächen
- Laminat- und Fliesenböden
- Kaminofen
- gepflegter Gesamtzustand
- sofort verfügbar

Auch für Anleger interessant

Neben der Eigennutzung bietet sich die Wohnung auch als Anlageobjekt an.

Die Wohnung war zuletzt vermietet und erzielte eine monatliche Nettomiete von 295 € zuzüglich Betriebskosten. Dies entspricht einer Jahresnettomiete von 3.540 €.

Durch die kompakte Wohnungsgröße und insbesondere die Bahnanbindung Richtung Wiener Neustadt und Wien spricht die Immobilie eine interessante Zielgruppe für eine zukünftige Vermietung an.

Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in Heufeld bei Gloggnitz und verbindet eine grüne Umgebung mit einer für Pendler interessanten Verkehrsanbindung.

Ein besonderer Vorteil ist die ÖBB-Haltestelle Schlöglmühl in Gehdistanz. Dadurch sind unter anderem Wiener Neustadt und Wien bequem mit der Bahn erreichbar.

Gloggnitz mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und der entsprechenden Infrastruktur ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung in der Umgebung.

Auf einen Blick

48 m² Wohnfläche | 2 Zimmer | gepflegter Altbau | sofort verfügbar | ÖBB-Haltestelle in Gehdistanz | für Eigennutzer & Anleger

Eine interessante Gelegenheit für alle, die Altbaucharakter, eine kompakte Wohnungsgröße und eine gute Bahnanbindung miteinander verbinden möchten.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap