Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Lift in Wiener Neustadt – befristet vermietet



Objektnummer: 7080/339

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,31 m²
Nutzfläche:	80,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	229.900,00 €
Betriebskosten:	213,15 €
USt.:	21,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vires Real Solutions

Vires Real Solutions GmbH
Seitenstettengasse 5 / 37

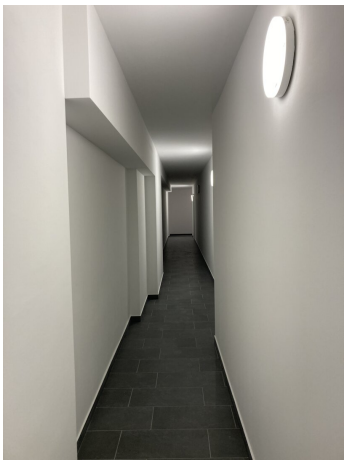
1010 Wien

T +43 12265533

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.

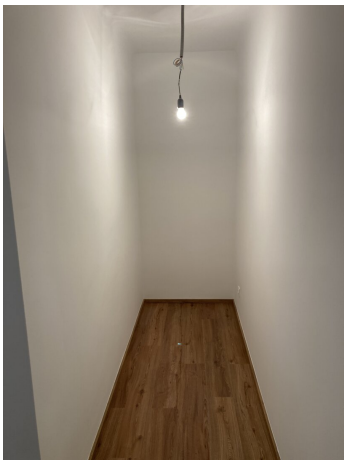


















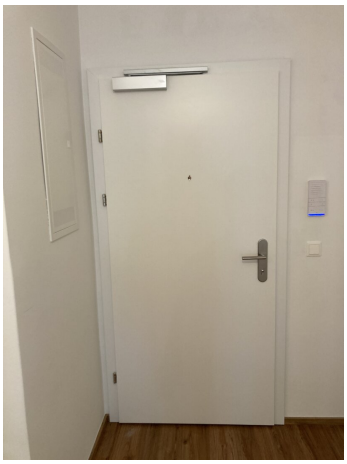














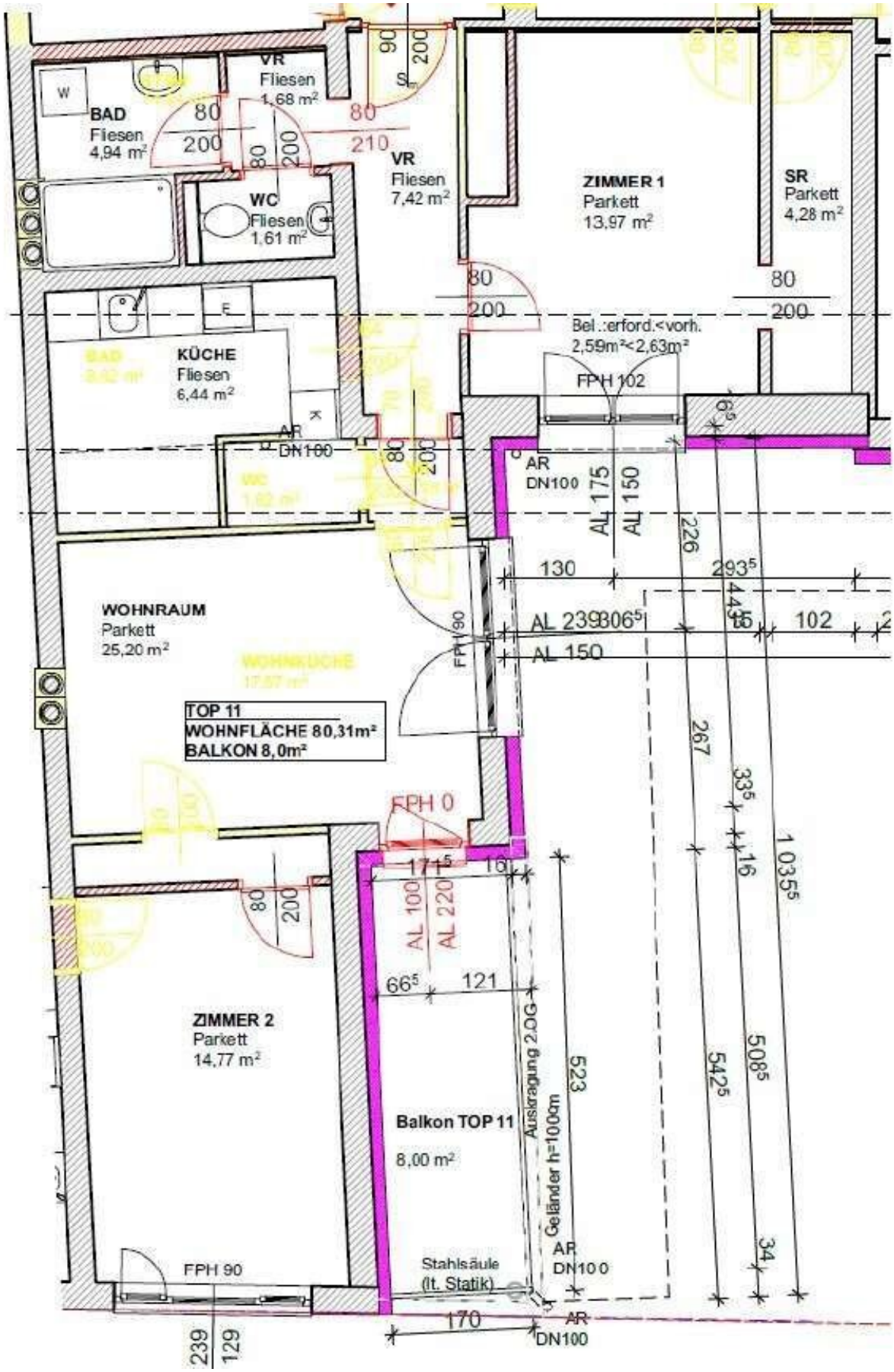











W
BAD
Fliesen
4,94 m²
VR
Fliesen
1,68 m²
VR
Fliesen
7,42 m²
WC
Fliesen
1,61 m²
KÜCHE
Fliesen
6,44 m²
ZIMMER 1
Parkett
13,97 m²
SR
Parkett
4,28 m²
Bel.:erford.<vorh.
2,59m²<2,63m²
FPH 102
AR
DN100
AL 175
AL 150
WOHNRAUM
Parkett
25,20 m²
TOP 11
WOHNFLÄCHE 80,31m²
BALKON 8,0m²
FPH 90
FPH 0
AL 239
AL 150
ZIMMER 2
Parkett
14,77 m²
AL 100
AL 220
Balkon TOP 11
8,00 m²
Auskragung 2.OG
Geländer h=1000m
Stahlsäule
(lt. Statik)
FPH 90
AR
DN100
AR
DN100
130
226
102
267
16
34
239
129
170

Objektbeschreibung

https://vires.at/

Kapitalanlage – vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiener Neustadt

Investment-Highlights

- **Bruttorendite: 3,6%**
- **Monatlicher Nettozins: € 695**
- **Vermietungsstatus: aktuell befristet vermietet**
- **Kaufpreis: € 229.900**

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **3-Zimmer-Etagenwohnung** mit **80,31 m² Wohnfläche** in **Wiener Neustadt (NÖ)**. Die Einheit befindet sich im **1. Obergeschoss** eines ordentlich verwalteten Mehrparteienhauses und ist **bequem per Personenaufzug** erreichbar. Die Wohnung präsentiert sich in einem **neuwertigen Zustand** und eignet sich ideal als **Bestandsinvestment** mit laufenden Einnahmen.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über **drei gut nutzbare, lichtdurchflutete Zimmer** sowie einen einladenden Vorraum, der die Räume effizient erschließt. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle Wohnatmosphäre. Ein besonderer Mehrwert ist der **Balkon mit Nordost-Ausrichtung**, der eine angenehme Nutzung auch an warmen Tagen ermöglicht.

Ausstattungsmerkmale:

- **Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Fliesen** im Bad, Holzboden in der Küche
- **Einbauküche** im Kaufpreis enthalten

- Modernes Badezimmer mit **Dusche** und **Waschmaschinenanschluss**
- **Zentralheizung (Fernwärme)**

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** mit **guter Verkehrsanbindung**. Eine **Bushaltestelle** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle Verbindung zum **Bahnhof** sowie ins **Stadtzentrum**. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind im näheren Umfeld vorhanden und stützen die nachhaltige Vermietbarkeit.

Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet eine **attraktive Kombination aus laufender Mieteinnahme, solider Rendite und guter Vermietbarkeit** in einer etablierten Lage von Wiener Neustadt. Ideal für Anleger, die eine **bereits vermietete** Immobilie mit überschaubarem Managementaufwand suchen.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung. Weitere Unterlagen stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht

den tatsächlichen Zustand.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <250m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <750m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap