



Inserat ID: 200963

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 230000€

Straße:

2514 Traiskirchen

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Richard Gstettner

Tel: 0676 3121180

office@rg3-immo.at

Wohnfläche: 70.47m<sup>2</sup>

### Gartenwohnung in Traiskirchen (momentan noch befristet vermietet)



Diese Wohnung hat einen großen Vorteil: Sie ist derzeit befristet vermietet und bringt ein laufendes Einkommen. Der Mietvertrag läuft noch rund zwei Jahre ? danach kann man frei entscheiden, wie es weitergeht. Selbst einziehen, neu vermieten oder den bestehenden Vertrag verlängern, alles ist möglich.

Die Wohnung selbst ist angenehm und alltagstauglich aufgeteilt. Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume getrennt begehbar. Zwei Zimmer eignen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsraum. Bad und WC sind separat ? ein Detail, das man schnell zu schätzen weiß.

Das Wohnzimmer ist hell und führt direkt auf die Terrasse und in den kleinen Garten. Genau das, was vielen Wohnungen fehlt: ein Stück draußen nur für sich. Die Küche liegt separat, gut nutzbar und nicht mitten im Wohnbereich.

Das Gebäude stammt aus 1992, die Wohnung ist gepflegt und in einem Zustand, in dem man ohne große Arbeiten weitermachen kann.

Für Anleger interessant:

Durch die bestehende Vermietung gibt es keine Leerstandszeiten und sofortigen Ertrag. Die Größe, der Grundriss und die Lage sind klassisch gut vermietbar ? auch für die Zukunft. Gleichzeitig bleibt die Option offen, später selbst einzuziehen oder neu zu entscheiden.

Für Eigennutzer interessant:

Wer nicht sofort einziehen muss, kann die Zeit bis zum Vertragsende nutzen und die Wohnung praktisch ?für sich arbeiten lassen?. Danach steht eine gut geschnittene Gartenwohnung bereit, in einer Lage, in der man gerne lebt.

Eckdaten:

ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

Terrasse und Garten

Bad und WC getrennt

Kellerabteil

Gas-Etagenheizung

Baujahr 1992, guter Zustand

derzeit befristet vermietet ? laufender Mietertrag

Eine Wohnung mit Zukunft ? egal ob als Anlage, für späteres Selbstwohnen oder als Kombination aus beidem.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;3.500m  
Krankenhaus &lt;4.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;6.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;1.000m  
Post &lt;500m  
Polizei

&lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss  
&lt;2.000mStraßenbahn &lt;1.000mFlughafen &lt;7.000mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 70.47m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 79.35m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.24m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 230000€

Nebenkosten: 225.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Gstettner

Tel.: 0676 3121180

E-Mail: office@rg3-immo.at