

Inserat ID: 87828

erstellt am : 06.09.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 238627€

Straße: Amselgasse

3133 Traismauer

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 73m²

Anlegerwohnung! Moderne Gartenwohnung in Traismauer - Mietvertrag bis 28.02.2030



Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch beste Lage innerhalb des Ortes, seine moderne Bauausführung und ein hochwertiges Erscheinungsbild. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit 22 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen Garten. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener Kinderspielplatz. KFZ Stellplätze sind vorhanden.

Lage

Traismauer liegt im unteren Traisental in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der Kremser Schnellstraße (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes ?Regionenring?) mit den Abfahrten ?Traismauer Nord? und ?Traismauer Süd? sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die Tullnerfelder Bahn erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in ruhiger Wohnlagen im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Familien ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem Supermarkt und einer Bäckerei erledigen, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt sind. Zur Wohnung

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt auf den ersten Blick: Ein durchdachter Grundriss, zeitlose Ausstattung und eine nachweislich starke Vermietbarkeit machen diese Einheit zur idealen Kapitalanlage.

Der zentrale Vorraum erschließt alle Räume separat ? ein klarer Vorteil für Mieter und Vermieter gleichermaßen. Rechts vom Eingang befinden sich ein Badezimmer mit Duschbadewanne sowie ein separates WC, beide zeitlos und pflegeleicht gefliest. Ein zusätzlicher Abstellraum rundet das Raumangebot praktisch ab.

Zwei nahezu gleich große Schlafräume bieten maximale Flexibilität ? ob Hauptschlafzimmer mit Homeoffice oder klassische Zweiraumnutzung. Diese Vielseitigkeit spricht eine breite Mietzielgruppe an und sichert langfristig geringe Leerstandsrisiken.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche. Große Fensterflächen und ein hochwertiger Parkettboden schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre ? genau das, was Mieter suchen und was Leerstände verhindert.

Das absolute Highlight: Eine südlich ausgerichtete Terrasse mit angrenzender Gartenfläche von ca. 38 m² ? ein Merkmal, das am Mietmarkt stark nachgefragt ist und diese Wohnung klar von anderen Angeboten abhebt.

Kurzum: Eine wertbeständige Anlegerwohnung mit solidem Grundriss, breiter Mieterattraktivität und nachhaltigem Ertragspotenzial.

Die Wohnung umfasst ca. 73,00 m² Wohnfläche, ca. 7 m² Terrasse sowie einen 38,00 m² großen Garten. Parkplätze sind um je ? 8.000 erhältlich ? mindestens einer muss dazugekauft werden.

Raumaufteilung: Vorraum · Großes Schlafzimmer · Büro oder weiteres Schlafzimmer · Wohn-Essbereich mit Gartenzugang · Badezimmer · Separates WC · Abstellraum

Vermietungsinformationen

Anlegerpreis

? 238.627 (Listenpreis: ? 252.900)

Mietvertrag

Befristet bis 28.02.2030

Nettomiete

? 751,47 / Monat

Jahresnettomiete

? 9.017,64

Bruttorendite

ca. 3 %

Mietzahlung

Langfristig vermietet, pünktlich

Übergabe

Diese Wohnung ist bis 28.02.2030 vermietet und steht als sofort verfügbares Anlageobjekt zur Verfügung.

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. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt <250m Apotheke <750m Klinik <500m Kinder & Schulin

Schule <750m Kindergarten <500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<500m Einkaufszentrum <9.250m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<500m Post <500m Polizei <500m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <2.250m Bahnhof <750m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 73m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 21.63m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 238627€

Nebenkosten: 183.19€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at