

**ANLEGER AUFGEPASST! Top sanierte, vermietete  
Wohnung mit eigener Loggia zu verkaufen! Kurzzeit  
Vermietungen möglich!**



Wohn, Essbereich

**Objektnummer: 411**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>USt.:</b>	27,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte Wohnung befindet sich im ersten und letzten Stock eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses aus dem 17ten Jahrhundert. **Das Objekt wurde 2020 generalsaniert.** Unter anderem wurde es mit **neuer Elektrik, einer neuen Therme, neuen Wasserrohren, einer neuen Wohnungseingangstüre und einer neuen Einbauküche** ausgestattet. **Böden und Fenster wurden ebenfalls erneuert.** Das **geräumige Badezimmer mit Walk-in Dusche und Doppelwaschbecken** bringt den modernen Touch in der sonst so behaglichen und ehrwürdig anmutenden Wohnung.

Eine **gemütliche Loggia** mit Blick in den ruhigen Innenhof und ein **eigenes Kellerabteil** runden das Angebot ab.

**Der Mietvertrag des aktuellen Mieters läuft seit November 2025 und ist auf 3 Jahre befristet. Der HMZ beträgt monatlich NETTO 600€ + 60€ UST + 135€ BK + 27€ UST = 822€.**

**4,36% NETTO Rendite!**

**Kurzzeit Vermietungen möglich!**

Es stehen noch vier weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf:

\* Anlageobjekt 2 Zimmer mit ca 63m<sup>2</sup> um 185.000€

\* Anlageobjekt 3 Zimmer mit ca 77m<sup>2</sup> um 195.000€

\* freie Wohnung: 1 Zimmer mit ca 40 m<sup>2</sup> um 155.00€

\* freie Wohnung: 1 Zimmer mit ca 38 m<sup>2</sup> um 150.000€

**ALLE 5 OBJEKTE ALS GESAMTPAKET MIT CA 5% RENDITE UM 695.000€**

Ich freue mich Ihnen dieses schöne Objekt vorstellen zu dürfen und stehe bei Fragen 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://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap