

**Sorglos investieren - Vermietete
2-Zimmer-Anlegerwohnung in Ebenfurth**



Objektnummer: 1623/69

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,20 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	145.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrice Marold

SFP Invest GmbH
Neustift bei Schlaining 70
7433 Neustift bei Schlaining

T +436608968003

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

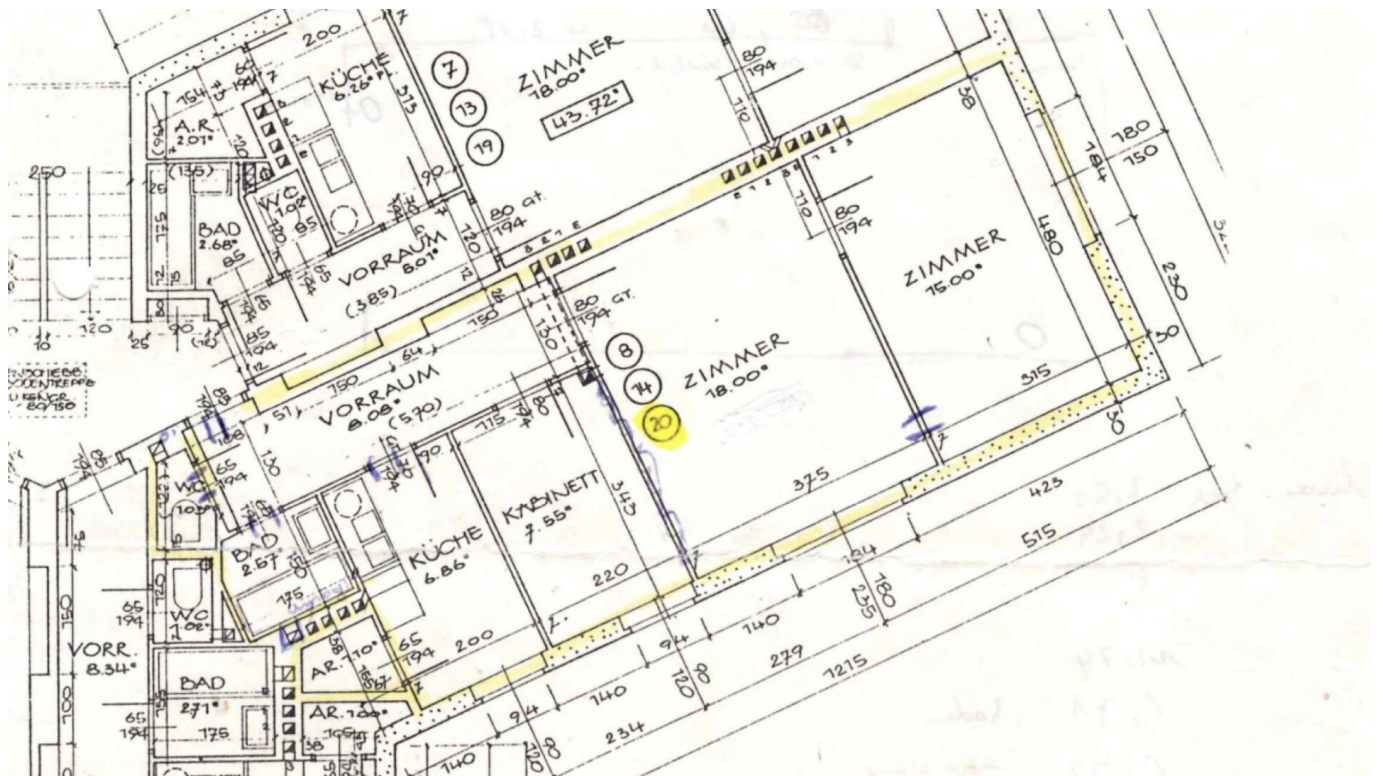












Objektbeschreibung

gut aufgeteilte 2-3 -Zimmer-Wohnung als Kapitalanlage – vermietet bis 11/2029

In gefragter Lage von Ebenfurth kommt diese gepflegte und gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung in der Wiener Neustädter Straße 7 zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrparteienhauses aus den 70er Jahren und wurde im Rahmen einer Sanierung im Jahr 2015 modernisiert.

Objektbeschreibung:

Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² überzeugt das Objekt durch eine klassische, funktionale Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept. Als Kapitalanlage bietet sie dank des bestehenden Mietverhältnisses bis 30. November 2029 ein langfristig planbares und stabiles Investment.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit angenehmer Lichtführung
- Schlafzimmer
- begehbarem Kleiderschrank / Kinderzimmer
- Separate, gut geschnittene Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- WC
- Vorraum

Die Wohnung ist mit einem Laminat- und Fliesenboden ausgestattet, beheizt wird mittels Gas (2020 neue Therme)

Vermietung & Investment:

Die Wohnung ist derzeit verlässlich vermietet.

- Befristeter Mietvertrag bis 30.11.2029
- Regelmäßige Mieteinnahmen – Details auf Anfrage

- Ideal für Anleger auf der Suche nach langfristiger Stabilität und Substanz

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ebenfurth in der Wiener Neustädter Straße 5 – einer gut erreichbaren und dennoch ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Ebenfurth liegt im Bezirk Wiener Neustadt-Land und zeichnet sich durch seine günstige Lage zwischen Wien und Wiener Neustadt aus – ideal für Pendler, Familien und Anleger.

Verkehr & öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Ebenfurth ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige S-Bahn- und Regionalzugverbindungen nach Wien, Wiener Neustadt, Eisenstadt und Neusiedl am See. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Umgebung und sorgen für eine gute regionale Anbindung.

Für den Individualverkehr sind die Autobahnanschlüsse zur A2 (Südbahn) und S4 in wenigen Fahrminuten erreichbar, dies ermöglicht schnelle Wege in alle Richtungen.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie Apotheken. Weitere Einkaufszentren und Fachmärkte sind in Wiener Neustadt in ca. 20 Minuten Fahrzeit gut erreichbar.

Bildung & Schulen:

Ebenfurth bietet ein vielfältiges Bildungsangebot: die Volksschule Ebenfurth liegt nur wenige Minuten entfernt sowie Kindergärten sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen wie Neue Mittelschulen und Höhere Schulen (HTL, HAK, Gymnasium) befinden sich in der nahegelegenen Bildungsstadt Wiener Neustadt

Kulturelles & Historisches:

Die Umgebung bietet einige kulturelle und historische Highlights:

- Das Schloss Ebenfurth, ein barockes Wasserschloss mit beeindruckender Geschichte, liegt in unmittelbarer Nähe
- Die Pfarrkirche Ebenfurth, ein geschütztes Bauwerk mit spätgotischen Elementen, lädt zur

Besichtigung ein

- Die Nähe zur Kulturstadt Wiener Neustadt eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, Museen, Theater und historische Plätze zu besuchen

Freizeit & Erholung:

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet Ebenfurth ein breites Freizeitangebot:

- Spazier- und Radwege entlang der Leitha
- Der nahegelegene Neufelder See lädt im Sommer zum Baden ein
- Zahlreiche Sportvereine, Tennisplätze und Fitnessmöglichkeiten befinden sich im Ort oder in der Umgebung
- Auch Golfanlagen und Reitmöglichkeiten sind in kurzer Fahrdistanz vorhanden

Diese attraktive und bereits vermietete Wohnung eignet sich ideal als sorglose Anlageimmobilie mit moderner Ausstattung, guter Lage und langfristiger Mieterstruktur.

Für nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine sind nur nach Absprache mit den Mietern möglich.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter beatrice.marold@sfp-immobilien.at oder [+43 660 8968003](tel:+436608968003).

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

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.