

**Anlegerwohnung zu verkaufen: befristet vermietete
3-Zimmer-Wohnung + Tiefgaragenplatz mit 4,4% Rendite
und Wertzuwachspotential**



Objektnummer: 5675/496

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1974
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	170.265,90 €
Kaufpreis / m²:	2.660,40 €
Betriebskosten:	225,22 €
USt.:	22,52 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis für Eigennutzer zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH

Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 5

Gerne stehen
Verfügung.







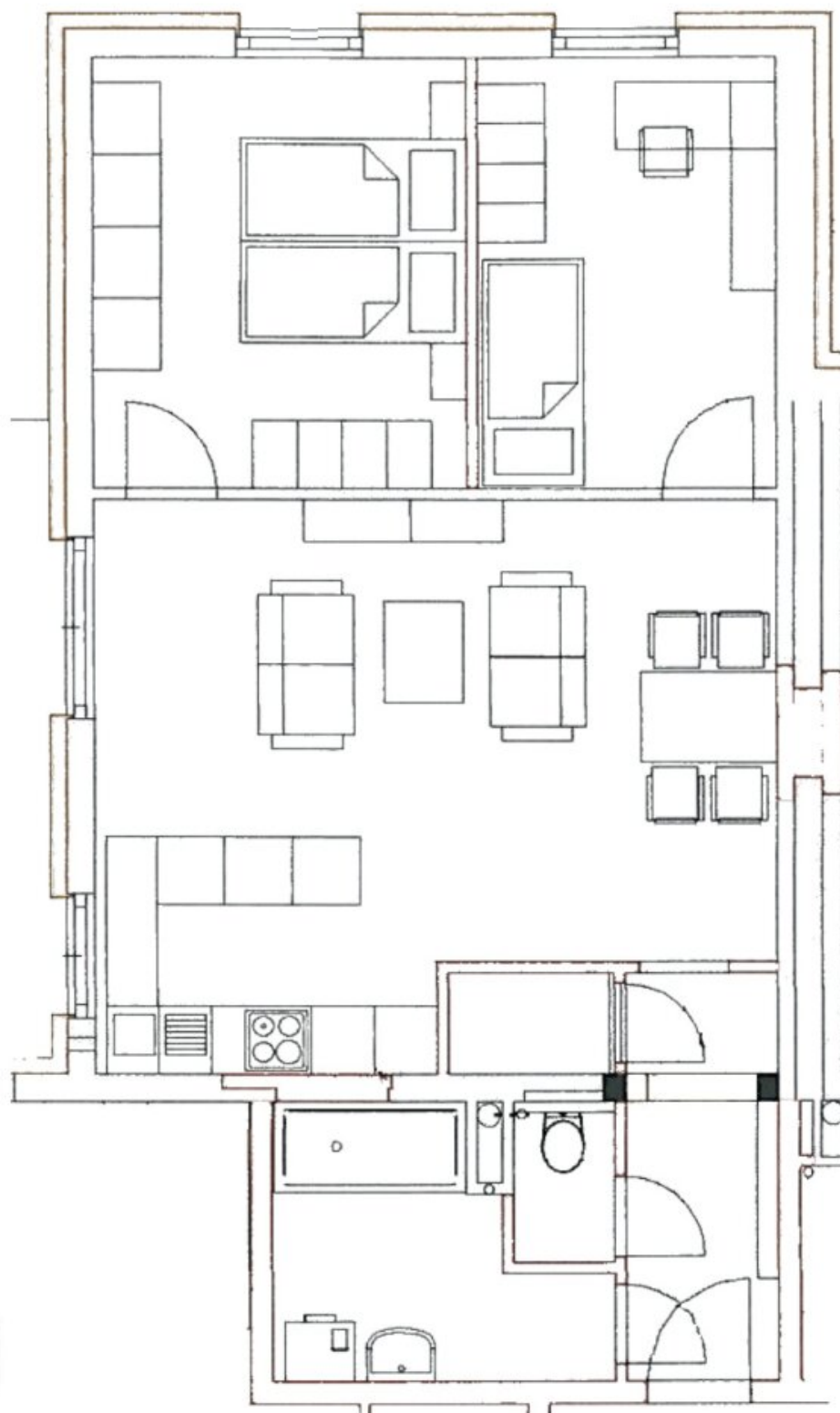




TOP 3e

1. OG

WOHNFLÄCHE: 63,77 m²



Objektbeschreibung

Anlegerwohnung zu verkaufen: befristet vermietete 3-Zimmer-Wohnung + Tiefgaragenplatz mit 4,4% Rendite und Wertzuwachspotential

Attraktive Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage

Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Perspektive

Zum Verkauf gelangt eine **vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenplatz** in Wiener Neustadt, die sich sowohl für Einsteiger in das Immobilieninvestment als auch für erfahrene Anleger eignet. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über eine **Wohnfläche von 63,77 m²**. Das Gebäude ist in gutem Zustand, das Badezimmer wurde modernisiert, die Beheizung erfolgt über eine zentrale Anlage. Ergänzt wird die Einheit durch ein Kellerabteil und einen zugehörigen **Tiefgaragenstellplatz**, der separat erworben wird.

Der **Kaufpreis der Wohnung beträgt € 170.265,90 netto**, was einem Quadratmeterpreis von **€ 2.670,-** entspricht. Der Tiefgaragenplatz ist für **€ 10.798,- netto** erhältlich.

Vermietung & Rendite

Die Wohnung ist derzeit **befristet bis Mai 2026 vermietet**. Die Nettomieteinnahmen betragen aktuell rund **€ 424,26 pro Monat** bzw. etwa **€ 5.091 pro Jahr**, was einer Rendite von **4,2%** entspricht. Der zugehörige Stellplatz erwirtschaftet zusätzlich rund **€ 54 pro Monat** bzw. knapp **€ 648 jährlich**, womit sich die **aktuelle Gesamtrendite auf ca. 4,37%** beläuft.

Besonders interessant ist jedoch die Situation nach Auslaufen der Befristung: Der derzeitige Mietzins von **€ 6,65/m²** liegt deutlich unter dem marktüblichen Niveau. In dieser Lage können bei Neuvermietung **realistische Nettomieten von 10 €/m²** erzielt werden. Für die Wohnung bedeutet das in Bezug auf diese Annahme künftig jährliche Mieteinnahmen von rund **€ 7.653**, die zusammen mit den Einnahmen aus dem Stellplatz einen Gesamtertrag von etwa **€ 8.301 pro Jahr** ergeben. Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite von rund 6,0 %** – ein zusätzlicher Hebel im Vergleich zum aktuellen Bestand.

Damit vereint das Objekt zwei zentrale Investmentvorteile: **Sicherheit und Stabilität durch laufende Mieteinnahmen** während der Befristung sowie ein **attraktives Wertsteigerungspotenzial** für die Zeit nach der Neuvermietung.

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** 63,77 m²
- **Stockwerk:** 1. Liftstock
- **Baujahr / Zustand:** gepflegtes Wohnhaus, saniertes Badezimmer
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Kaufpreis Wohnung:** € 170.265,90 (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)
- **Kaufpreis pro m²:** € 2.670,-
- **Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz:** € 10.798,- (zzgl. 20 % USt.)

Vermietung & Rendite

- **Befristung Mietvertrag:** bis 31.05.2026
- **Nettomieteinnahmen Wohnung:** € 424,26 pro Monat bzw. € 6,65/m² = € 5.091,12 pro Jahr
- **IST Rendite Wohnung:** ca. 4,2 %
- **Nettomieteinnahmen Stellplatz:** € 53,99 pro Monat = € 647,88 pro Jahr
- **Rendite Stellplatz:** ca. 6 %
- **Geamtrendite:** 4,37%

Damit ergibt sich ein attraktives Investment mit stabil kalkulierbaren Einnahmen – sowohl für Einsteiger ins Immobilieninvestment als auch für erfahrene Investoren, die ihr Portfolio erweitern möchten.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine funktionale und vermietungsfreundliche Aufteilung:

- **Vorraum**

- Abstellraum
- Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne
- WC
- Wohn-/Essbereich
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Ausstattung

- Saniertes Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Laminatböden im Wohnbereich, Fliesen im Bad
- 1. Liftstock

Lage & Infrastruktur

Die Lage dieser Immobilie garantiert eine dauerhaft hohe Nachfrage:

- **Allgemeines Krankenhaus Wiener Neustadt** – sichert konstanten Bedarf durch Personal und Studierende
- **Fachhochschule Wiener Neustadt** – große Studentenschaft, verlässlicher Mietermarkt
- **Hauptplatz Wiener Neustadt** – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kulturangebote
- Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und regionale Infrastruktur

Dieses Investment eignet sich besonders für:

- **Privatanleger**, die mit einer überschaubaren Einstiegssumme ihr Immobilieninvestment starten wollen
- **Investoren**, die ihr Portfolio mit soliden Kleinwohnungen diversifizieren möchten

- **Eltern**, die eine sichere Wohnmöglichkeit für Kinder während des Studiums erwerben und bis dahin nachhaltig vermieten wollen

Kaufpreis für Anleger (netto)

- **Wohnung: € 170.265,90 (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)**
- **Tiefgaragenstellplatz: € 10.798,- (zzgl. 20 % USt. für Eigennutzer)**

Kontakt:

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: pauer@viemmo.com

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 <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap