

**100m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit 10 m<sup>2</sup> Balkon in Wilhering –  
gepflegtes Wohnhaus inkl. Parkplatz.**



**Objektnummer: 7939/2300162348**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Wilhering
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 12

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



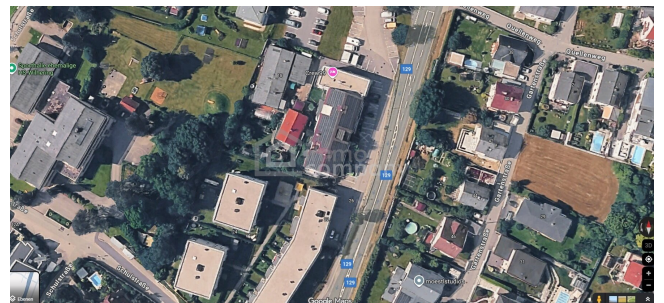




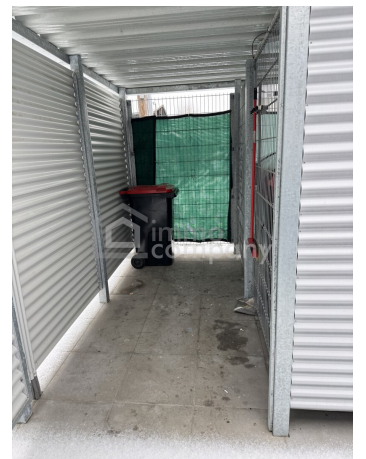
















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Größe, einen sonnigen Balkon und die Lage in einem gepflegten Mehrparteienhaus, in dem sich auch eine Zahnarztordination befindet. Für Eigennutzer ist ein kurzfristiges einziehen möglich.

### Wohnungsdetails

- **100 m² Wohnfläche** mit durchdachter Raumaufteilung
- **10 m² Balkon** für entspannte Stunden im Freien
- Helle, freundliche Wohnräume
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich
- Solide Bausubstanz und laufend gepflegt

### Gebäude & Ausstattung

Das Wohnhaus ist älteren Baujahrs, befindet sich jedoch in gut gepflegtem Zustand.

Ein **eigener Parkplatz** ist der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis enthalten.

### Investmentvorteil

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine **Rendite von ca. 4–5 %**, womit sie sich hervorragend als **Kapitalanlage** eignet.

### Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, aber gut angebundenen Lage in Wihering. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht die Wohnung sowohl für Mieter als auch für künftige Eigentümer attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**



**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap