

Ein sonniges Investment mit Weitblick!



Ausblick vom Balkon

Objektnummer: 1176

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	165.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406
H +43 699 1 3400 707







ca. m. 0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Solide Lage und bestehendes Mietverhältnis – eine verlässliche Basis für Ihr Investment.

Auf einem Südhang gelegen, befindet sich diese rund 47 m² große, gut geschnittene Wohnung im zweiten Stock (ohne Lift) – im obersten Geschoss des Hauses. Ein Vorteil, der nicht nur Eigennutzer freut, sondern auch bei Mietern dauerhaft gefragt ist: niemand über einem, viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung ist seit Jahren vermietet und wird nun als Anlegerobjekt inklusive bestehender Mieterin verkauft. Ein Investment mit Kontinuität – ohne Leerstandsrisiko zum Start.

Der Grundriss ist kompakt und funktional. Das Vorzimmer erschließt alle Räume. Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und freundlich, mit direktem Zugang zum südseitigen Balkon. Der Ausblick und die sonnige Lage sorgen für genau jene Qualität, die eine Wohnung langfristig attraktiv macht.

Das Schlafzimmer liegt nord-westlich und bietet eine angenehm ruhige Ausrichtung innerhalb der Wohnanlage – ein guter Rückzugsort, klar geschnitten und gut möblierbar. Küche und Badezimmer stammen stilistisch aus den 80er-Jahren, befinden sich jedoch in gepflegtem Zustand. Gerade für Anleger eröffnet sich hier mittel- bis langfristig Potenzial zur behutsamen Modernisierung und damit zur Wertsteigerung.

Die Lage unterstreicht die Investitionsqualität: gute Busanbindung, in wenigen Minuten im Zentrum von Klosterneuburg, Nahversorgung in kurzer Distanz. Die Kombination aus Grünlage, Südhang und Zentrumsnähe sorgt für stabile Nachfrage im Mietsegment.

Eine überschaubare Wohnungsgröße, ein bewährter Grundriss und eine sonnige Ausrichtung – Faktoren, die auch künftig gut vermietbar bleiben.

Investment-Fakten auf einen Blick

- Aktuelle Bruttomieteinnahmen: € 800,--/Monat, somit jährliche Bruttoeinnahmen von: € 9.600,--
- Mietvertrag befristet bis: 31.01.2029

(Detaillierte Unterlagen zum Mietverhältnis stellen wir Ihnen bei konkretem Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung.)

Wenn dieses Investment Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und übermitteln Ihnen gerne sämtliche Details.

Der Preis: € 165.000,--

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at