

Einziehen oder vermieten: 3-Zimmer-Wohnung mit klarer Struktur



Einrichtungsvorschlag - KI visualisiert

Objektnummer: 5675/541

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,20 m ²
Nutzfläche:	58,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,32
Kaufpreis:	166.285,00 €
Kaufpreis / m²:	2.857,13 €
Betriebskosten:	115,85 €
USt.:	11,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

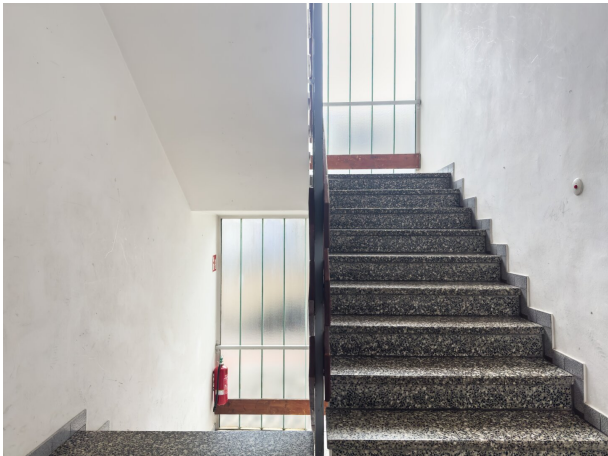
VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1

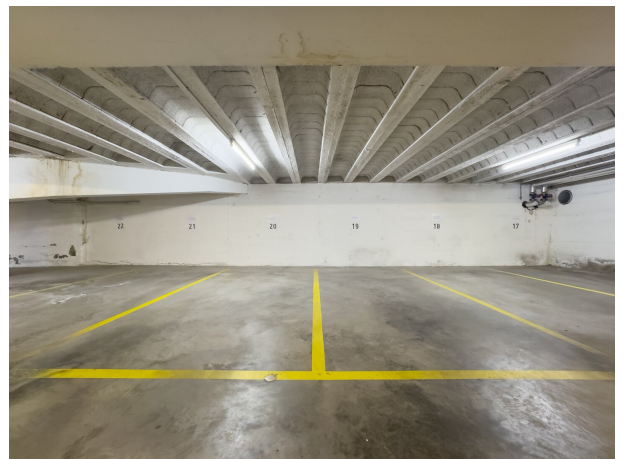














TOP 3c

1. OG

WOHNFLÄCHE: 58,20 m²



Objektbeschreibung

3 Zimmer, sofort verfügbar – kompakt, klar, vielseitig nutzbar

3-Zimmer-Wohnung in Wiener Neustadt für Eigennutzer oder Anleger

Diese rund **58,2 m² große Wohnung im 1. Liftstock** bietet genau das, was aktuell gefragt ist:

bestandsfrei, sofort beziehbar und gleichzeitig optimal vermietbar.

Eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger zunehmend selten wird.

Warum diese Wohnung überzeugt

Die Größe ist effizient gewählt, der Grundriss klar strukturiert und die Nutzung flexibel.

Für Eigennutzer bedeutet das:

einziehen ohne Verzögerung, überschaubare laufende Kosten und eine Wohnung, die im Alltag funktioniert.

Für Anleger:

eine Einheit, die sich aufgrund Lage und Aufteilung **nachhaltig gut vermieten lässt** – mit stabiler Nachfrage und solider Perspektive.

Zusätzlicher Standortvorteil

Die Entwicklung rund um die Grazer Straße bringt langfristig einen klaren Mehrwert:

Durch den Ringschluss wird der Durchzugsverkehr deutlich reduziert. In weiterer Folge sind eine Verkehrsberuhigung, Begrünung sowie eine boulevardartige Umgestaltung geplant.

Das Ergebnis:

spürbar höhere Aufenthaltsqualität und eine nachhaltige Aufwertung des gesamten Umfelds.

Eckdaten

- Wohnfläche: 58,2 m²
- Stockwerk: 1. Liftstock
- Zustand: gepflegtes Wohnhaus, saniertes Badezimmer und WC
- Heizung: Zentralheizung / Fernwärme

Nutzung – beide Optionen offen

Eigennutzung

Die Wohnung ist nicht vermietet und kann unmittelbar bezogen werden.

Ideal als erste eigene Wohnung, Pendlerlösung oder kompakter Zweitwohnsitz.

Vermietung

Die funktionale Aufteilung und die Mikrolage sorgen für eine gute Vermietbarkeit.

Vergleichbare Einheiten erzielen stabile Mieten – eine Rendite im Bereich von rund 4 % ist darstellbar.

Raumaufteilung

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

Die Struktur ist klar und effizient – genau das, was am Markt gesucht wird.

Ausstattung

- Saniertes Badezimmer
- Laminatböden im Wohnbereich
- Fliesen im Nassbereich
- Lift im Haus

Lage & Nachfrage

Die Wohnung befindet sich in einem Bereich mit konstant hoher Nachfrage:

- Nähe zum Krankenhaus Wiener Neustadt
- Fachhochschule in kurzer Distanz
- Hauptplatz mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie gut erreichbar
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Diese Kombination sorgt dafür, dass sowohl Eigennutzer als auch Mieter diesen Standort langfristig schätzen.

Zusatzoption

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden – zur Eigennutzung oder als zusätzliche Einnahmequelle.

Für wen geeignet

- Eigennutzer mit Fokus auf leistbares Wohnen
- Anleger, die eine kompakte und gut vermietbare Einheit suchen
- Eltern, die für ihre Kinder vorsorgen möchten

Kontakt

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: pauer@viemmo.com

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