

**Jetzt investieren & profitieren: Charmante  
Maisonette-Wohnung in Wildon – bereits vermietet!**



**Objektnummer: 294177**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8410 Wildon
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	57,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 134,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.174,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>USt.:</b>	10,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



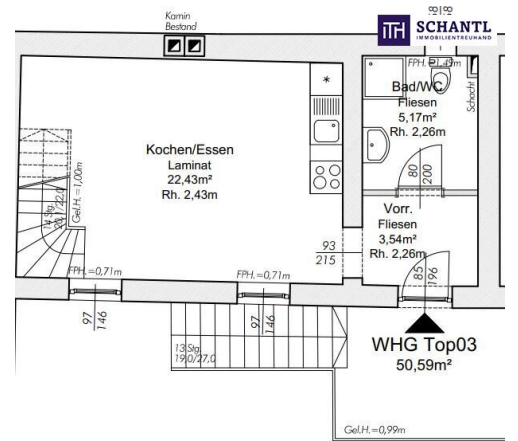
**Jacqueline Fellner, MBA**

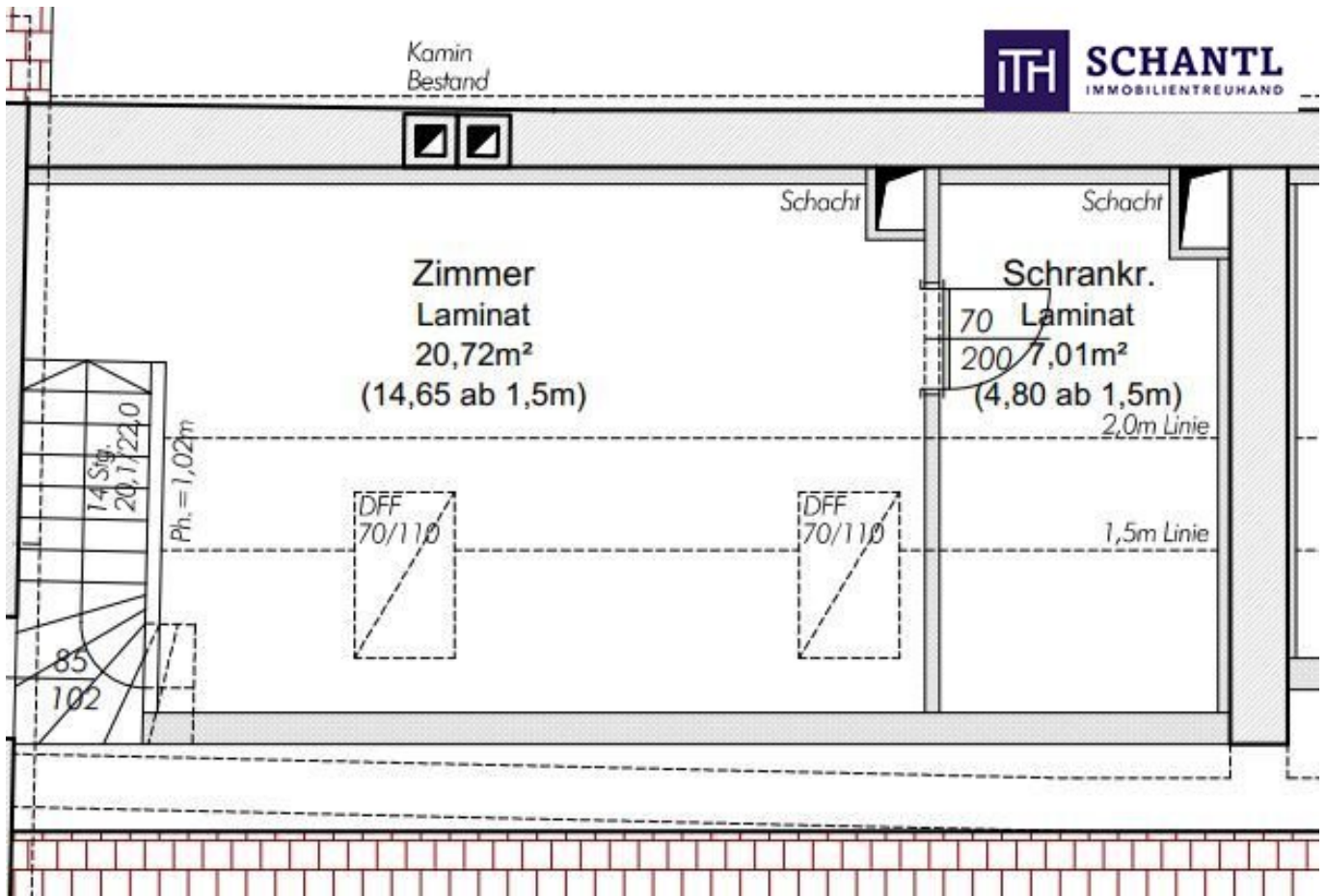
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST  
VERMÖGENSTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST  
VERMÖGENSTREUHAND

**Vertrauen, das sich lohnt!**

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

**Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.**

<p><b>VERMÖGENSAUFBAU</b> Smart investieren, Zukunft gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien inkl.</li> <li>• Immobilienbewertung</li> <li>• Immobilienbeteiligungen</li> <li>• Vorsorgewohnung</li> <li>• Investmentfonds</li> <li>• Bauherrenmodelle</li> <li>• Unternehmensbeteiligungen</li> <li>• Edelmetalle</li> <li>• Technische Metalle</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p><b>VERSICHERUNGEN</b> Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditversicherungen</li> <li>• Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> <li>• Kranken- / Gesundheitsvers.</li> <li>• Unfallversicherungen</li> <li>• Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>• Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>• Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p><b>FINANZIERUNG</b> Ihre Pläne, unsere Lösungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsberatung</li> <li>• Klassische Finanzierungen</li> <li>• Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>• Leasing - Kfz- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>• Immobilienleasing</li> <li>• Privatfinanzierungen</li> <li>• Umschuldungen</li> <li>• uvm.</li> </ul>
--	--	--

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

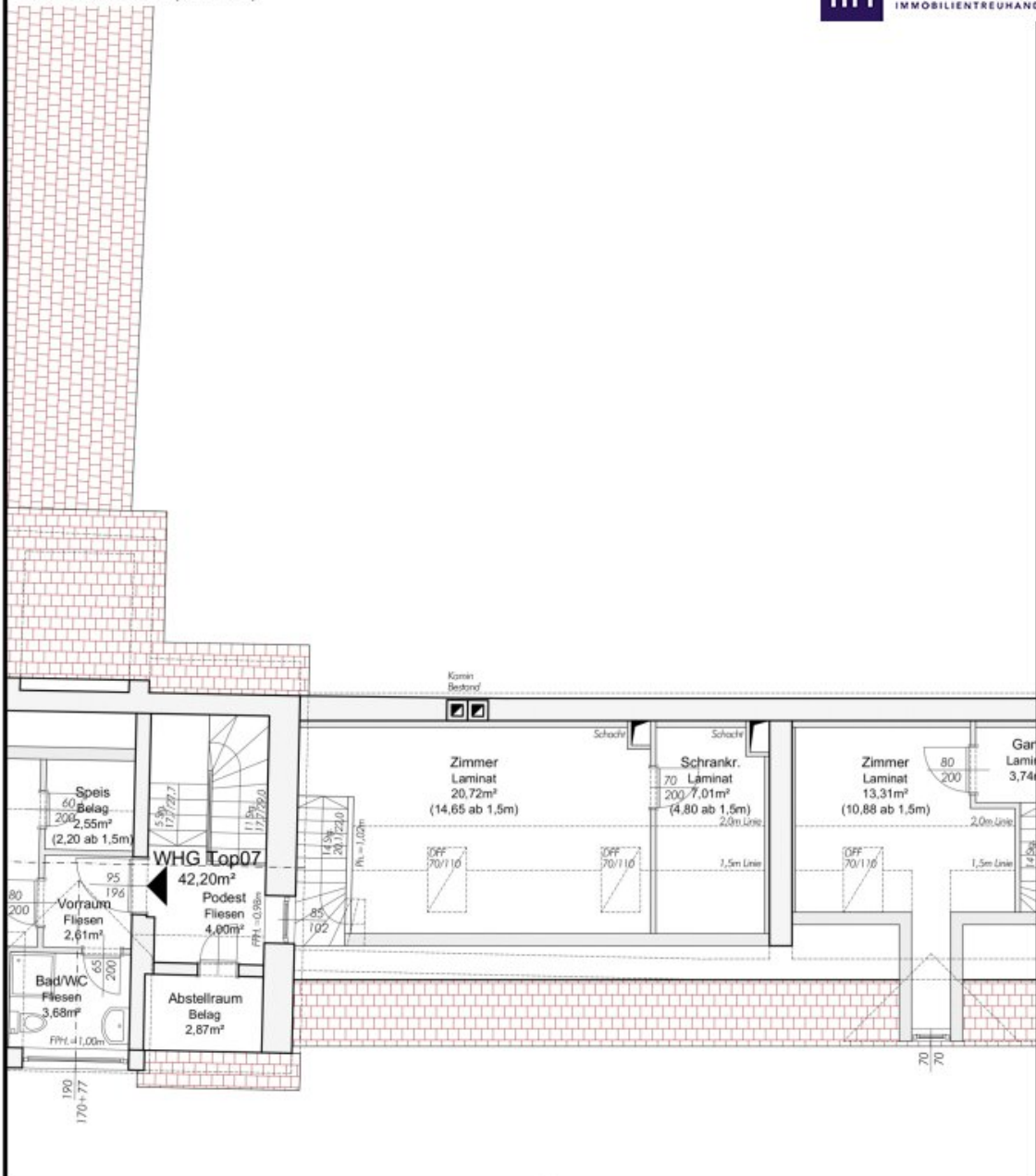
**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

GRUNDRISS DG (M 1:100)



PLANVERFASSER



**BM DI Müller GmbH**

adr Klostergasse 28/6, 8280 Fürstenfeld  
FN 526937h  
tel 0664/6528399  
mail office@florian-mueller.at  
web www.florian-mueller.at



BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER

**Bollander GmbH (FN 572039i)**  
Haubenbiglstraße 1a/3/1  
1190 Wien

GZ "24-GP42"

PLAN-NR. "24-GP42-B-015"

INDEX

GEZEICHNET

DATUM

BESCHREIBUNG

D

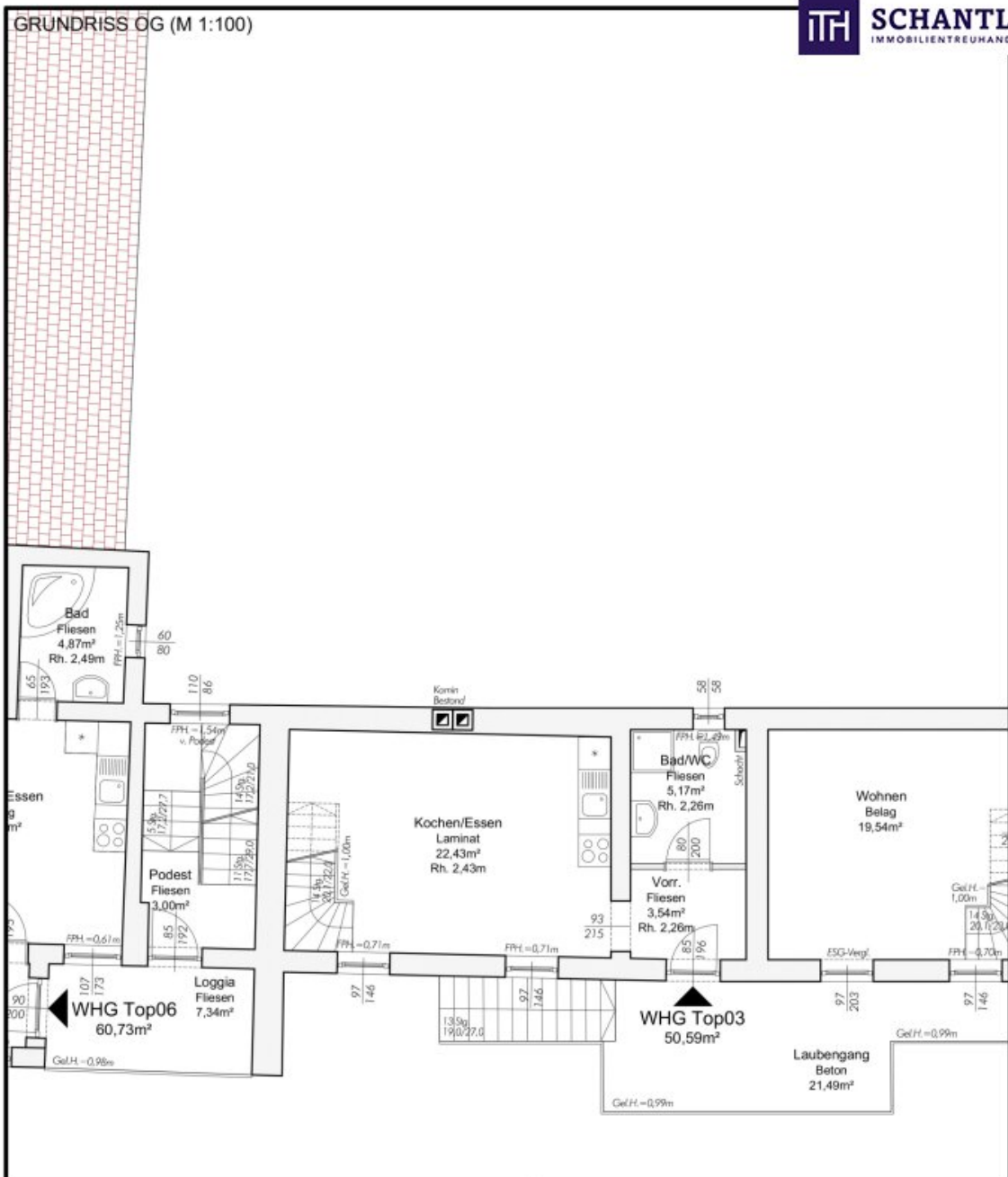
R.S./F.M.

17.01.2025

ENTWURFSPLAN

DER VORLIEGENDE PLAN BZW. UNTERLAGE IST GEISTIGES EIGENTUM DER BM DI MÜLLER GMBH. DIESE UNTERLAGE DARF WEDER GEÄNDERT, AUSGEFÜHRT, VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN WEITERGEGEBEN WERDEN - DIES BEDARF DER AUSDRÜCKLICHEN SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES PLANVERFASSERS GEGEN ENTGELT DER EINREICHPLAN STELLT KEINEN AUSFÜHRUNGSPLAN DAR - HIERZU SIND AUSFÜHRUNGSPLÄNE (POLIER-, DETAIL-, ELEKTRO-, HKLS-, STATIKPLÄNE, ETC) HERANZUZIEHEN!

GRUNDRISS OG (M 1:100)



PLANVERFASSER



**BM DI Müller GmbH**

adr Klostergasse 28/6, 8280 Fürstenfeld  
FN 526937h  
tel 0664/6528399  
mail office@florian-mueller.at  
web www.florian-mueller.at



BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER

**Bollander GmbH (FN 572039i)**  
Haubenbiglstraße 1a/3/1  
1190 Wien

GZ "24-GP42"

PLAN-NR. "24-GP42-B-012"

INDEX

GEZEICHNET

DATUM

BESCHREIBUNG

D

R.S./F.M.

17.01.2025

ENTWURFSPLAN

DER VORLIEGENDE PLAN BZW. UNTERLAGE IST GEISTIGES EIGENTUM DER BM DI MÜLLER GMBH. DIESE UNTERLAGE DARF WEDER GEÄNDERT, AUSGEFÜHRT, VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN WEITERGEBEN WERDEN - DIES BEDARF DER AUSDRÜCKLICHEN SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES PLANVERFASSERS GEGEN ENTGELT! DER EINREICHPLAN STELLT KEINEN AUSFÜHRUNGSPLAN DAR - HIERZU SIND AUSFÜHRUNGSPLÄNE (POLIER-, DETAIL-, ELEKTRO-, HKLS-, STATIKPLÄNE, ETC) HERANZUZIEHEN!

- LEGENDE:
- Familien
  - Stiege
  - Entwässerung
  - FK, Kanal
  - Oberflächenwasser

NEU  
BEIHALTEN  
ABBRUCH

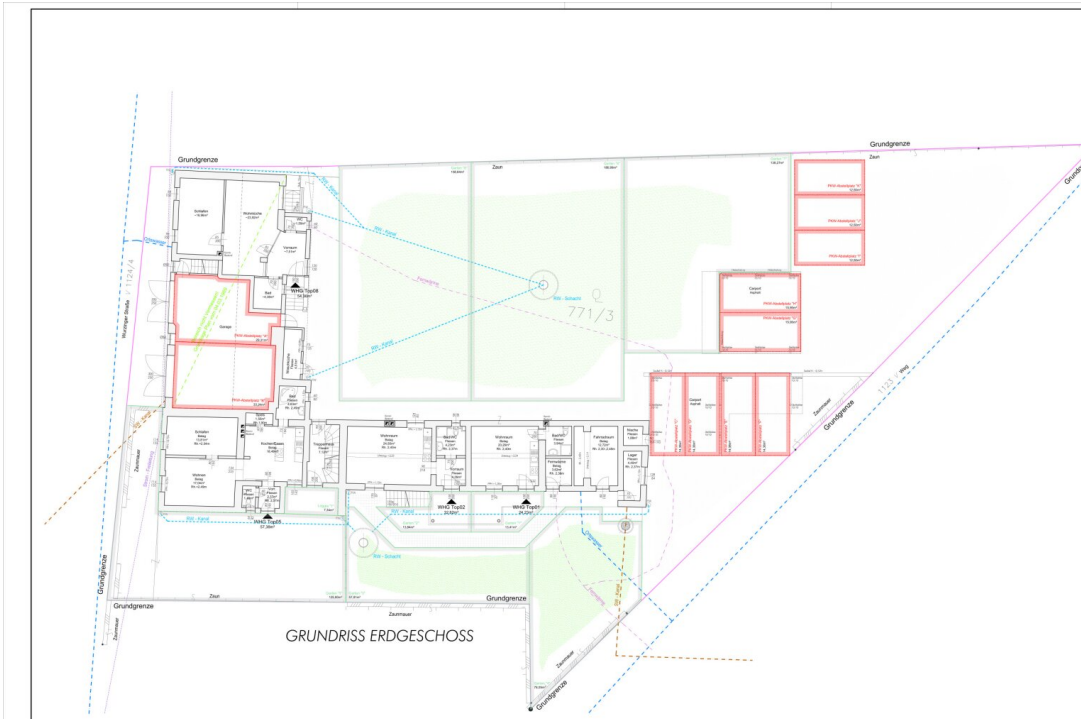
BAUSCHWARZWEISE

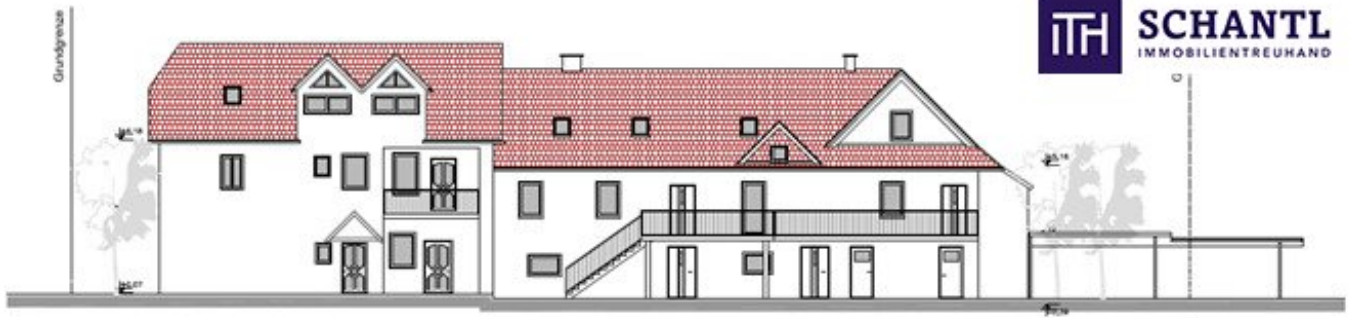
Trennwände (mit statischen Erfordernis!) Fundamente sind freigezeichnet sowie bis auf tragfähigen Grund zu führen!  
 Abstände der Treppen- und Abstiege sind freigezeichnet, bei ungenügender Tragfähigkeit tragfähiger EBM einzuholen. Dem Maß von PFD bis 30. Dezember 2017.  
 Baugrunderkundung von Stiegebohrungen sind Partigebäude!  
 Holzbohrer sind zu prüfen! Achtung auf Mehrerregung (insbesondere Vertikallast!) für Bewehrungsanker- und Stahlfäden verwenden! Ausführung laut den stat. Baugesetz, dem Baurechtsplan, dem ÖBB-Bauvorschriften sowie den entsprechenden Normen, jeweils in der letztgültigen Fassung!  
 Die Leitungsführung oberirdischer Vor- und Kabelleitungen via Klemm, Messer, Funklötlampe, Tiefziehen, etc. vor Baubeginn mit dem entsprechenden Vorarbeiten abstimmen!  
 Statiliche Bedingungen und Auflagen der Baubehörden sind vollständig einzuholen! Ausführungsbedingungen sind der Maßgabe mitzuleisten!  
 Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

BR Baurechtsplan  
 BZ Baugrunderkundung  
 FM Fachliche Maßnahme  
 PFD Projektfortschritt

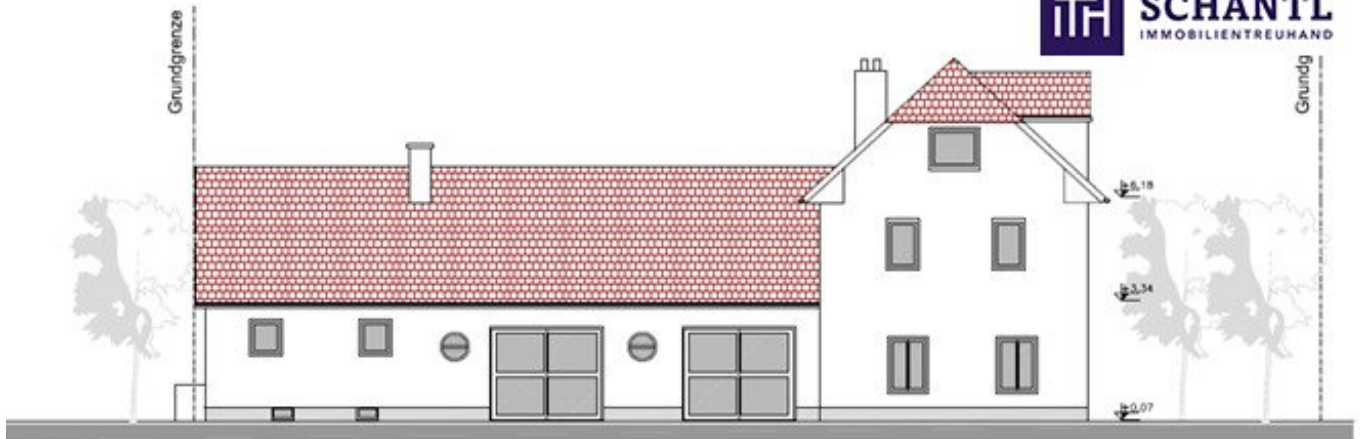
<b>ENTWURFSPLAN</b>	
PROJEKT	OBJEKT "WÜRZINGERSTRASSE 6, 8410 WILDON"
PLANSKALA	Lageplan
MAßSTAB	M 1:100
OBJEKTDATEN	GST.NR.: 7710 EZ: 512 Kd. 69/431 Wilton
BAUVERZEHR	Bollender GmbH (FN 572039) Haupteniglstabte 1a/3/1 1190 Wien
GRUNDTUCHBESITZTUMER	Bollender GmbH (FN 572039) Haupteniglstabte 1a/3/1 1190 Wien
BUPFORBER	
BEFORDER	
PLANVERFASSER	<b>BM DI Müller GmbH</b>
UZ "24-GP4Z"	PLAN.NR. "24-GP4Z-001"
Datum	17.01.2025
Blatt	ENTWURFSPLAN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





ANSICHT SÜD - OST



ANSICHT SÜD - WEST

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## Objektbeschreibung

### Jetzt investieren & profitieren: Charmante Maisonette-Wohnung in Wildon – bereits vermietet!

Die Vermietete Wohnung befindet sich in einer **attraktiven und wachstumsstarken Lage**, die eine ideale Grundlage für eine solide und langfristige Investition bietet. Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** sind das Stadtzentrum sowie wichtige Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Mieter.

Zudem sind **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen** nur einen Katzensprung entfernt, was diese Lage auch für Familien ideal macht. Die grüne Umgebung, mit Parks und Naherholungsgebieten, bietet zusätzliche Lebensqualität und steigert die Attraktivität des Objekts.

Durch die **hohe Nachfrage** nach Wohnraum in dieser Gegend profitieren Anleger von stabilen Mieteinnahmen und einer vielversprechenden Wertsteigerung.

#### **Gartenweg 1, 8410 Wildon - TOP 3 - Maisonette - 1.OG/2.OG**

- Die Maisonette-Wohnung (50,59m<sup>2</sup>) ist Teil eines Zinshauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
- Raumaufteilung:
  - Vorraum - 1.OG
  - Bad/WC - 1.OG
  - Koch-Wohn- und Essbereich (inkl. Küche samt E-Geräten) - 1.OG
  - Schlafzimmer - 2.OG

- Schrankraum - 2.OG

## Highlights:

- **Top- Rendite**
- **Parkmöglichkeiten:** Ein fester Stellplatz sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.
- **Zugewiesene Gartenfläche:** Genießen Sie Ihre eigene kleine Grünfläche mit 57,81m<sup>2</sup>, die Raum für Entspannung, Gartenprojekte oder gemütliche Stunden im Freien bietet.
- **Attraktive Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer gut angebenen und ruhigen Wohngegend – ideal für Mieter und Investoren.
- **Erwerb von weiteren Wohneinheiten** möglich! Preisliste wird bei Anfrage zugeschickt!

## **EIGENNUTZUNG wäre ab 15. August 2027 (Ende Mietvertrag) möglich!**

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Anleger, die eine rentable Wohnung mit dem Plus an Komfort suchen. Greifen Sie zu und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot!

**KAUFPREIS WOHNUNG: € 110.000,00**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap