

**Vermietete Neubau-Bestandswohnung mit Terrasse und  
großem Eigengarten im Herzen von Wr. Neustadt!  
(B-CQ/3-04)**



**Objektnummer: 5971/4658**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymelsdorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	117,69 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	268,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,87 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	299.500,00 €
Betriebskosten:	49,25 €
Sonstige Kosten:	20,00 €

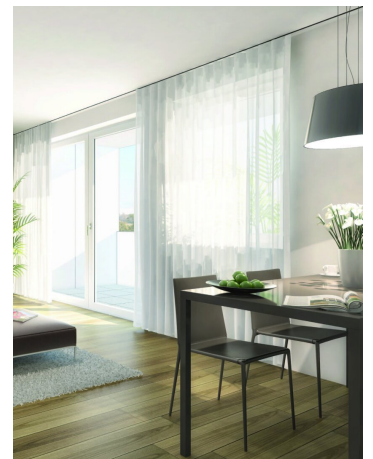
## Ihr Ansprechpartner

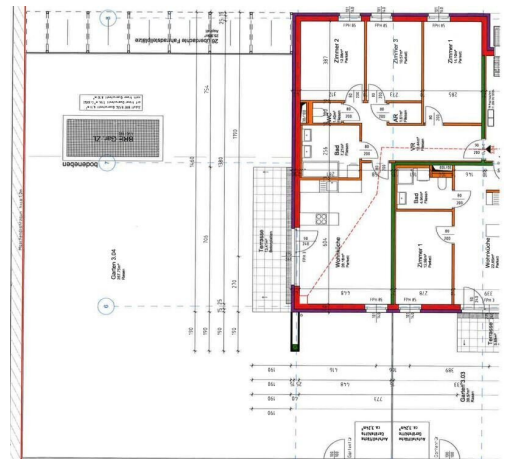
**Anlegerwohnung24.at .**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Norden →

CQ02 | Stiege 03| EG | TOP04

# Objektbeschreibung

## PROJEKT- UND LAGEBESCHREIBUNG

Attraktive Bestandswohnung im Cityquartier in Wiener Neustadt - das ideale Investment. Diese erst Neubauwohnung ist derzeit befristet noch bis 31. Jänner 2025 vermietet und sichert Investoren somit Mieteinnahmen ab dem ersten Tag der Investition. Die ideal aufgeteilte Erdgeschoßwohnung bietet eine Terrasse mit einem 288 m<sup>2</sup> großen angrenzendem Eigengarten, der zum Entspannen einlädt. Ein geräumiger Wohnraum mit integrierter Einbauküche (im Kaufpreis inkludiert!), 3 separat zu begehende Schlafzimmer und einem Tiefgaragenplatz erfüllt diese moderne Wohnung alle Bedürfnisse modernen Stadtlebens. Die Lage punktet mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ein Bus hält direkt vor Ort, was Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen leicht erreichbar macht. Diese Bestandswohnung bietet eine solide, wertstabile Investition mit sofortigen Erträgen. Aufgrund der stetig wachsenden Ballungszentren und des steigenden Bedarfs auch an größeren Wohnraum für Familien und Wohngemeinschaften ein solides Investment in die Zukunft! Nutzen Sie diese Chance, um in die Zukunft des Immobilienmarktes zu investieren.

**Der Tiefgaragenstellplatz im Wert von 10.120,- ist im Kaufpreis von 299.500,- inkludiert!**

**Die Küche ist ebenso im Kaufpreis inkludiert.**

Mieteinnahmen gesamt derzeit - netto Eur 923,60 / Monat

**Der Kaufpreis versteht sich NETTO bei Kauf als Anleger.**

Bei konkretem Interesse, können wir Ihnen auch weitere Unterlagen (Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Mietvertrag etc.) zur Verfügung stellen.

Die **Captura Unternehmensgruppe** ist einer der führenden Anbieter im Bereich Anlegerwohnungen in Österreich und betreut mit einem "Rundum Sorglos Paket" den Käufer von der Auswahl der geeigneten Immobilie, über die Kaufabwicklung bis hin zur Vermietung und Subverwaltung der Wohnungen. Wir beraten Sie gerne!

**Wichtig: Es stehen mehrere vermietete Bestandswohnungen zum Verkauf, die nicht auf dem freien Markt verfügbar sind. Fragen Sie uns danach!**

Buchen Sie noch heute Ihren kostenloses Beratungsgespräch, um sich die attraktivsten Investmentchancen zu sichern: <https://anlegerwohnung24.at/persoeliche-beratung/>

Fordern Sie auch unseren Newsletter an, um die aktuellsten Angebote: <https://captura-group.cc/newsletter-abonnieren/>

(B-CQ/3-04)

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 <7.250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.750m

Höhere Schule <1.250m

Universität <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap