

**ANLEGER AUFGEPASST! Ihre goldene Gelegenheit:  
Charmante Kapitalanlage in Wildon – eine vermietete  
Wohlfühloase zu einem unwiderstehlichen  
Schnäppchenpreis! Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie  
sich Ihr Stück vom Glück!**



**Objektnummer: 274285**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8410 Wildon
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<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>	59.323,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	6.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz



**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

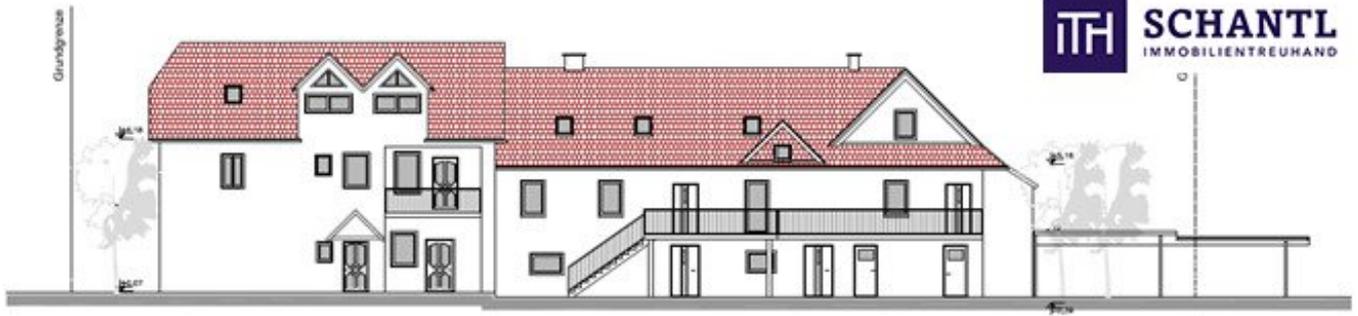
QUALITÄTSSIEGEL

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Top Photos
- Infrastrukturbericht

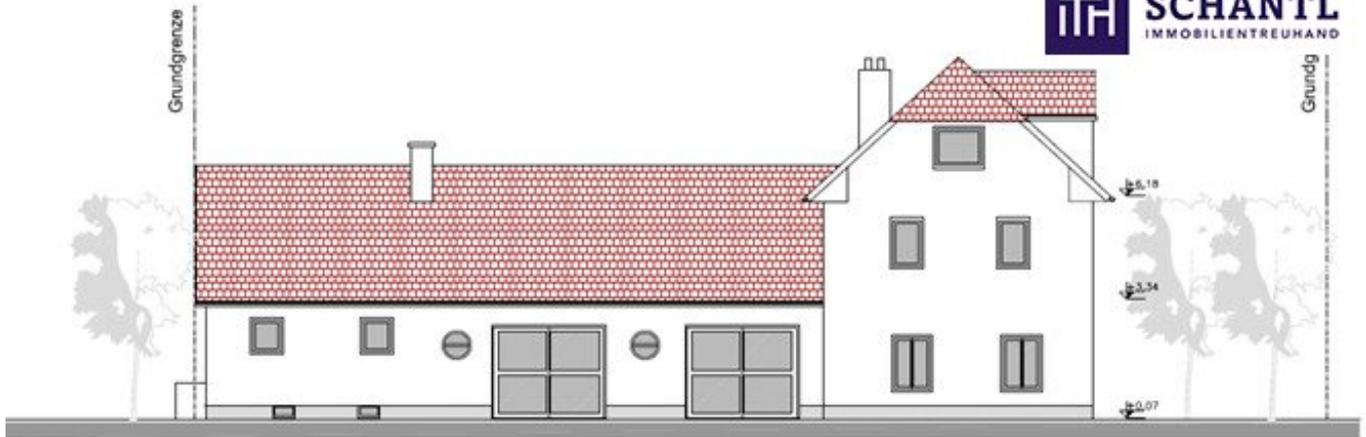
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





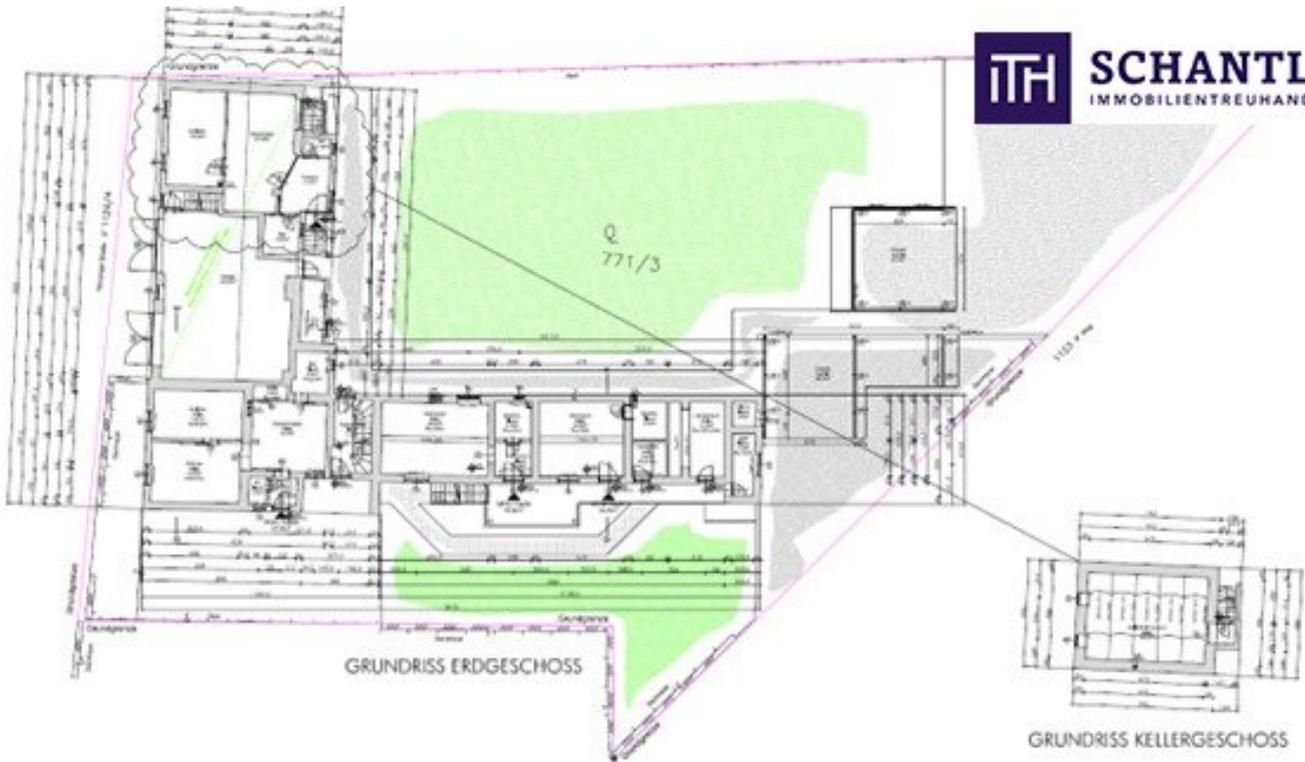


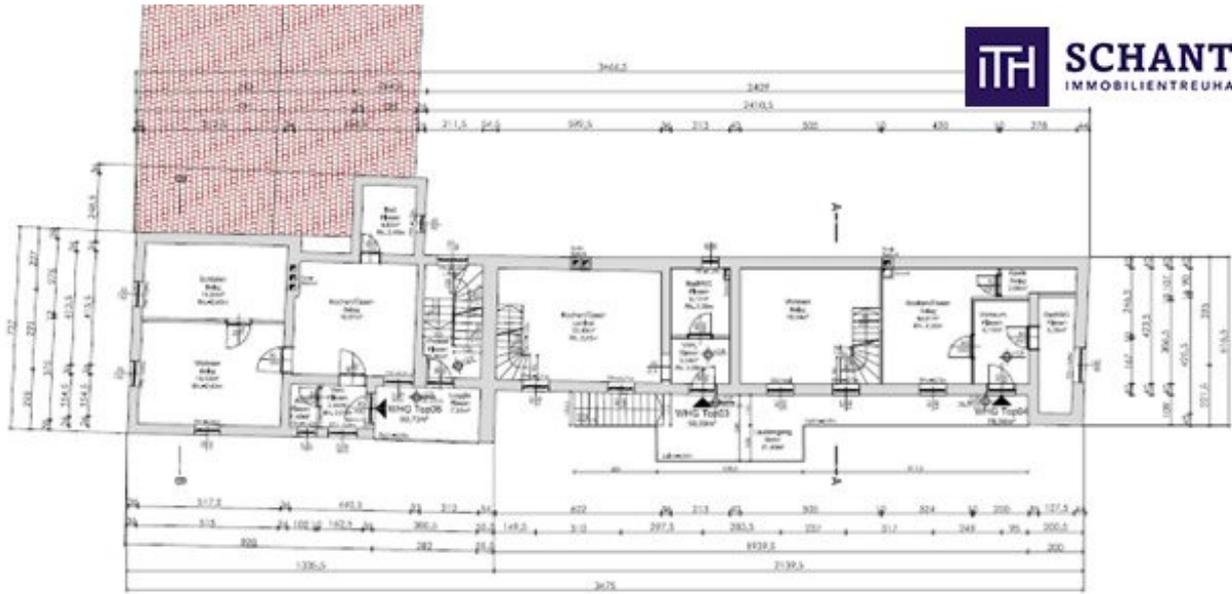
ANSICHT SÜD - OST



ANSICHT SÜD - WEST







GRUNDRISS OBERGESCHOSS

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

## Objektbeschreibung

### **ANLEGER AUFGEPASST! Ihre goldene Gelegenheit: Charmante Kapitalanlage in Wildon – eine vermietete Wohlfühloase zu einem unwiderstehlichen Schnäppchenpreis! Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihr Stück vom Glück!**

Diese kleine, aber feine **Anlegerwohnung**, die bereits vermietet ist, bietet Ihnen die perfekte Investitionsmöglichkeit. Die kompakte, gut aufgeteilte Wohnfläche eignet sich ideal für Singles oder Paare und besticht durch ihre praktische Ausstattung und charmantes Ambiente.

Die Wohnung befindet sich in einem Zinshaus in Wildon, das auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 1.698 m<sup>2</sup> liegt. Diese ruhige und dennoch zentrale Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus idyllischer Umgebung und guter Infrastruktur. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

#### **Ausstattung:**

- Die Wohnung (30m<sup>2</sup>) ist Teil eines Zinshauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
  
- Raumaufteilung:
  - Vorraum
  
  - Bad/WC
  
  - Koch-Wohn- und Essbereich (inkl. Küche samt E-Geräten)

## Highlights:

- **Parkmöglichkeiten:** Ein fester Stellplatz sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür und kann separat erworben werden (Freifläche € 4.500.-, Carport € 6.000.-, Garage € 8.000.-)
- **Zugewiesene Gartenfläche:** Genießen Sie Ihre eigene kleine Grünfläche, 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.

Diese charmante Anlegerwohnung bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch ein wertvolles Stück Lebensqualität in einer gefragten Lage. Mit ihrem durchdachten Grundriss, den modernen Ausstattungsmerkmalen und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel stellt sie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

Profitieren Sie von der stabilen Mieterschaft und den positiven Zukunftsaussichten des Standortes. Ob als Ergänzung Ihres Immobilienportfolios oder als erste Investition – diese Wohnung ist eine Entscheidung, die sich langfristig auszahlen wird.

## 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