

**INVESTITIONS-SCHNÄPPCHEN! Charmante Kapitalanlage  
in Wildon mit TOP RENDITE! Bereits vermietet! Greifen Sie  
jetzt zu und sichern Sie sich Ihr Stück vom Glück!**



**Objektnummer: 278050**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand 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>Garten:</b>	13,84 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>	59.323,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	6.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

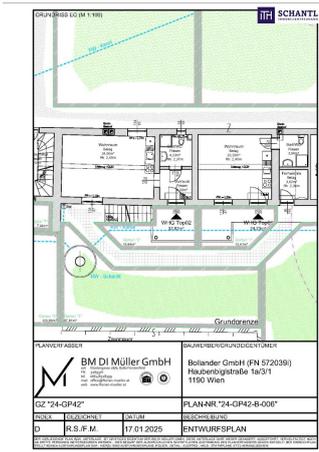
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jacqueline Fellner, MBA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz







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

Unsere Leistungen im Überblick:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätszertifikat

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

**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

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

Ihre Träume -  
unser Fokus!

**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](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.

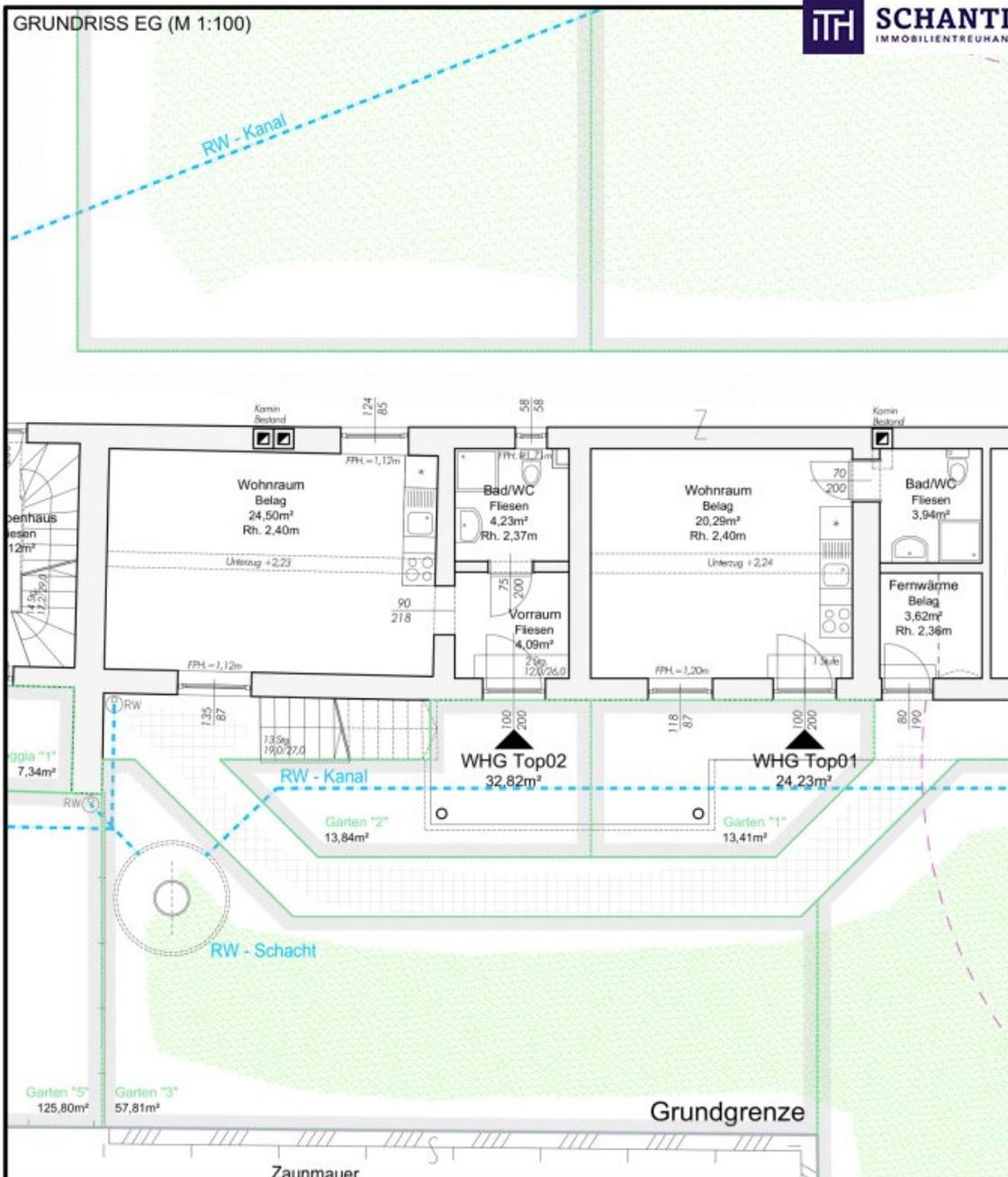
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

GRUNDRISS EG (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**

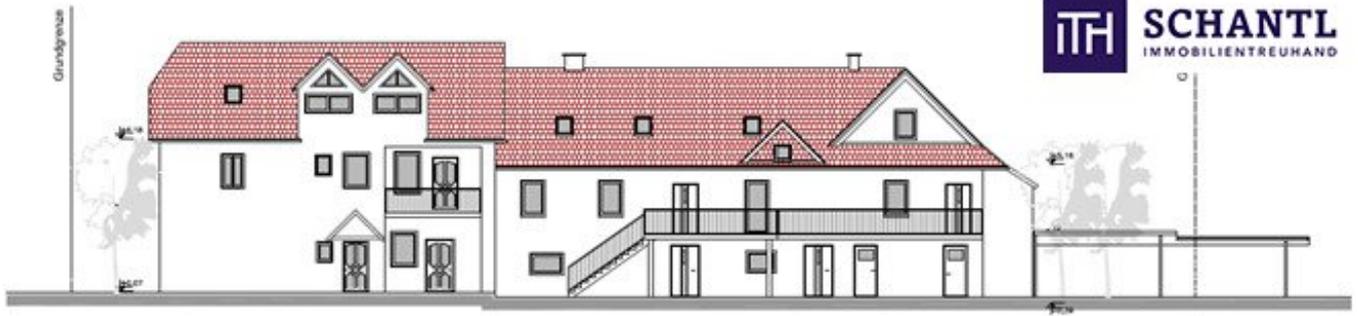
Bollander GmbH (FN 572039i)  
 Haubenbiglstraße 1a/3/1  
 1190 Wien

GZ "24-GP42"

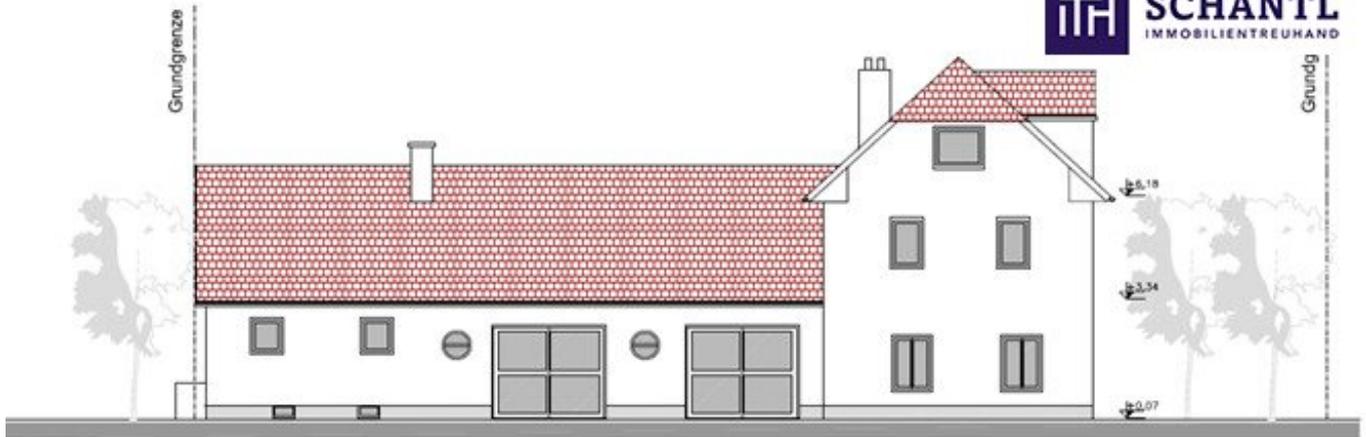
PLAN-NR. "24-GP42-B-006"

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!



ANSICHT SÜD - OST



ANSICHT SÜD - WEST

# 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](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

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

**NEU**  
BESTEHEND  
ABBRUCH

**RACHSCHWARZBLEICH**

Trennwärme kann statischen Erfordernis! Fundamente sind frostfreiher zumeist bis auf tragfähigen Grund zu führen!  
Abstände der Fenster und Türen sind zu beachten, bei kleineren Abständen sind entsprechende Einbauten, dem Maß von PFD bis 30 Fenster sind anzugeben!  
Baugrubensicherungen von Stützbohlen sind Partigebäude!

Haarwände sind zu prüfen! Achtung auf Mehrerzeugung (insbesondere bei Vertiefungen) für Bewehrungsaugen und Bewehrungswand! 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, Funklötlöt, Teflon, etc. vor Baubeginn mit den entsprechenden Vorarbeiten abstimmen!

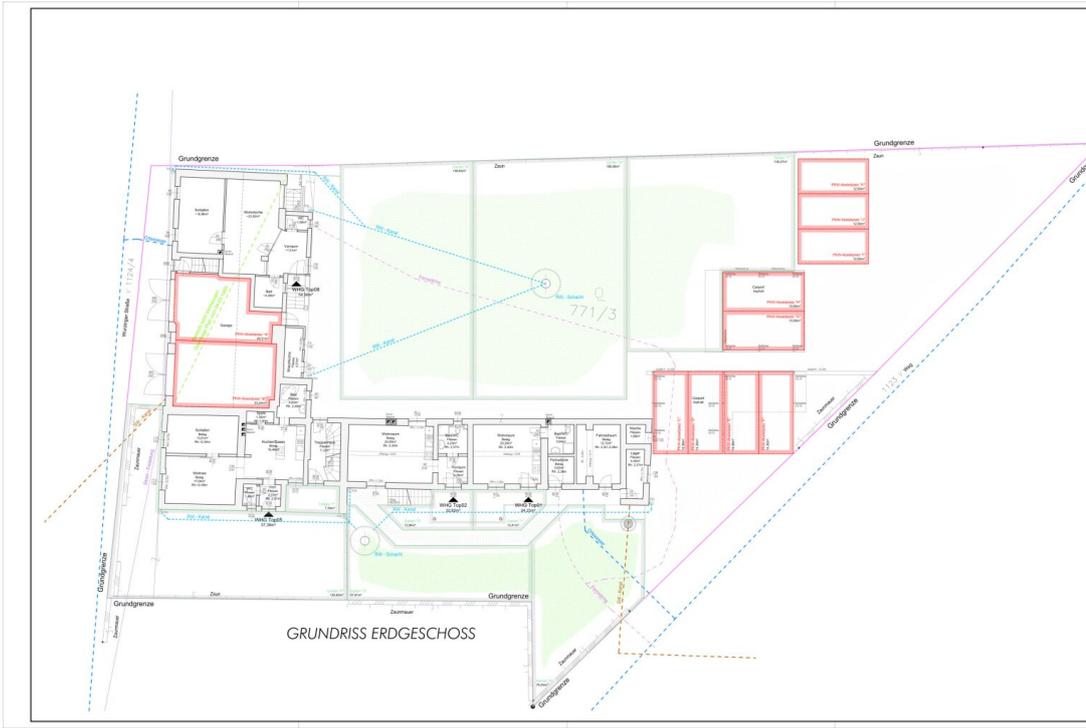
Statische Bedingungen und Auflagen der Baubehörden sind vollständig einzuhalten! Ausführungsbedingungen sind der Maßgabe mitzuteilen!

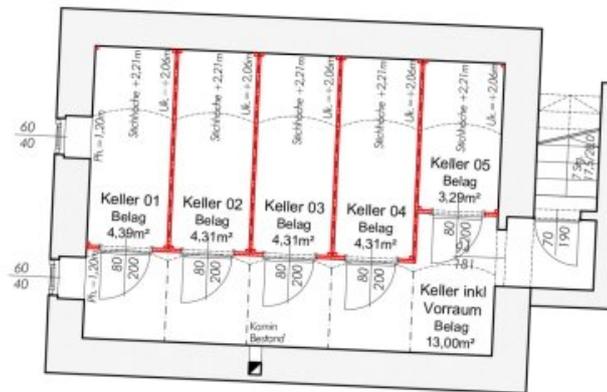
Einleitungspunkte der verwendeten Abfallgruppen:

BR: Bauschutt  
B: Bauprodukte  
M: Metall  
F: Papier  
P: Plastik  
G: Glas  
A: Anorganische  
B: Biologisch

<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) Hauptenngasse 1a/3/1 1190 Wien
GRUNDTURCHSEHENDEN	Bollender GmbH (FN 572039) Hauptenngasse 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

GRUNDRISSE ERDGESCHOSS





## 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-017"

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!

## Objektbeschreibung

### **INVESTITIONS-SCHNÄPPCHEN! Charmante Kapitalanlage in Wildon mit TOP RENDITE! Bereits vermietet! 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 von 13,84m<sup>2</sup>, die Raum für Entspannung, Gartenprojekte oder gemütliche Stunden im Freien bietet.
- **Attraktive Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen 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