

**Anlegerwohnung !!!!!!! Wunderschöne 3 Zimmer  
Gartenwohnung mit 2 Garagenplätze Netto Rendite 3,4%**



**Objektnummer: 5933/141**

**Eine Immobilie von H&T Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	69,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Bergmann**

Topak & Partner GmbH  
Kärntnerring 10  
1010 Wien

T +43 664 304 80 84  
H +43 664 304 80 84

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

















## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine Anleger Wohnung mit Flair eines Hauses ?**

**Dann haben wir für Sie genau das Richtige !!!!!**

Diese wunderschöne 3 Zimmer Gartenwohnung mit 2 Garagenplätze ist zu erwerben. Der Mieter zieht mit 1 Februar 2023 ein und ist befristet auf 5 Jahre . Brutto Miete Beträgt 1300€ . Ihre derzeitige Netto Rendite bei aktuellen Kaufpreis beträgt 3,2%

Diese Wohnung besitzt eine perfekte Raumaufteilung. Vom Vorraum aus erreicht man jedes weitere Zimmer.

Weiters haben Sie außergewöhnlich viele Möglichkeiten für Stauraum . Durch den Schrankraum kommen Sie direkt in Ihr Schlafzimmer mit direktem Gartenzugang.

Jedes Zimmer hat einen Zugang zu einer Außenfläche, wodurch sehr viel Licht in die Wohnung scheint und eine tolle Atmosphäre schafft.

Zusätzlich ist die offene Küche vom Hersteller Novel, mit einer Induktionsherdplatte, sowie alle Geräte von einen Namenhaften Hersteller.

Die Fenster sind mit Fliegengitter und elektischen Rollos ausgestattet. Die gesamte Wohnung ist mittels Alarmanlage und Kameras geschützt.

Zögern Sie nicht und machen Sie sich einen Termin aus, bevor dieses Schmuckstück weg ist .

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen

- *Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand sowie ev. fehlerhafte Übertragungen auf diversen Immobilienportalen müssen wir allerdings ausschließen. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin*

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Rufen Sie mich an, ich informiere Sie gerne!

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der Energieraussweis wird vom Eigentümer noch nachgereicht

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap