# ANLEGER aufgepasst - vermietete 2 Zimmer-NEUBAU Wohnung mit Weitblick



**Objektnummer: 5753/516647081**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Panoramaweg 2 |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4720 Neumarkt im Hausruckkreis |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 52,04 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 215.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 107,52 € |
| **Heizkosten:** | 142,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

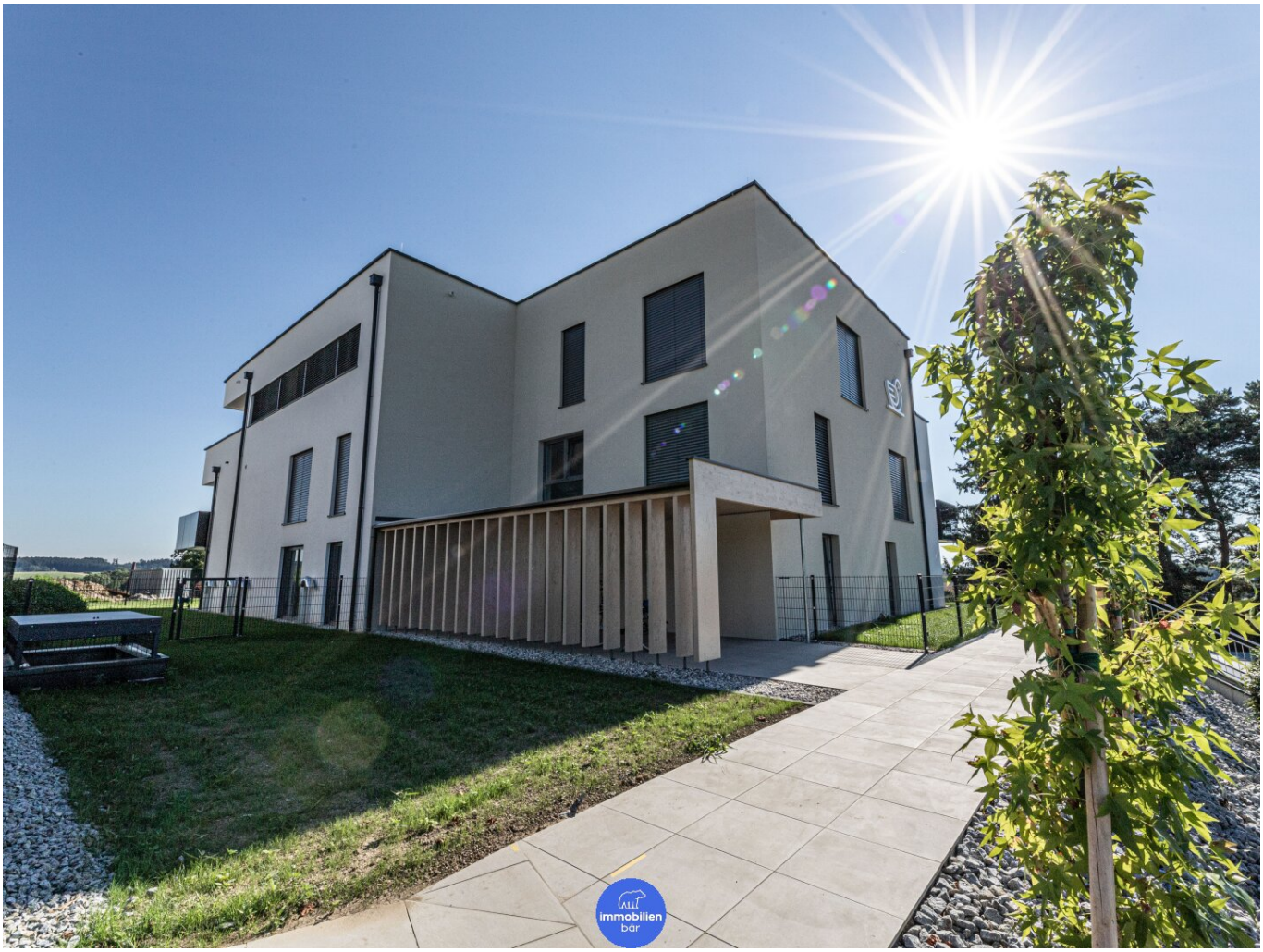
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

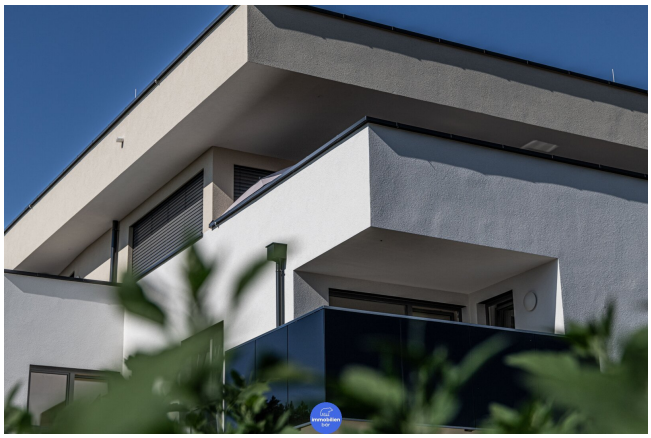


**Immobilien Bär - Stefan Artmayr**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26





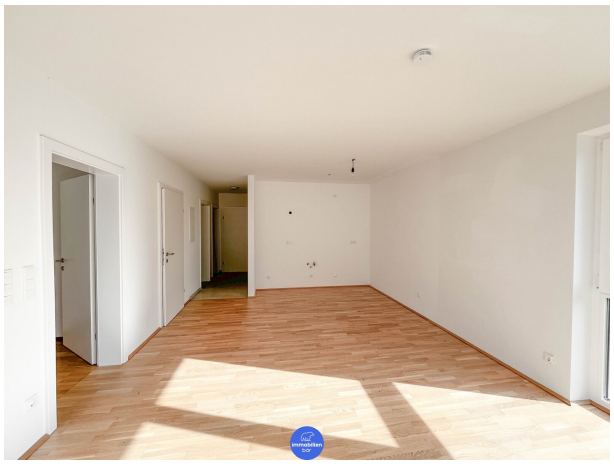








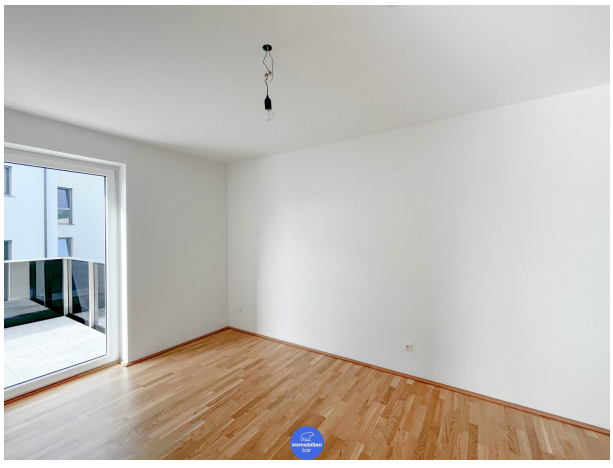
















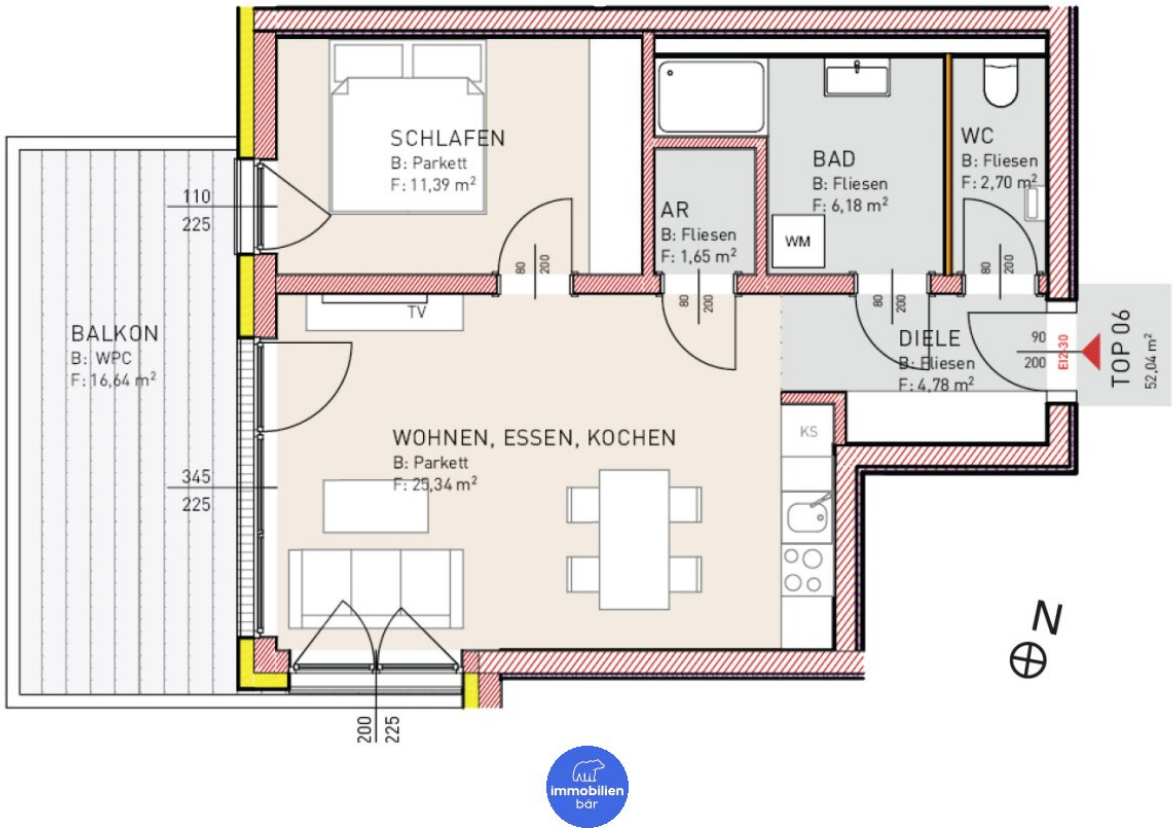






PANORAMA VILLEN

# 1. OG



# Objektbeschreibung

In Neumarkt am Hausruck am wunderschönen Pogberg gelegen, befinden sich die modernen **Panoramavillen**, welche 2021/22 errichtet wurden. In der exklusiven Wohnanlage, die aus 3 Hauptgebäuden besteht, entstanden 24 neue und moderne Wohneinheiten samt hochwertiger Ausstattung.

Ab sofort, ist eine **hochwertige** Anlegerwohnung mit besonderen Extras zum Kauf verfügbar. Die 52,04m2 große 2-Zimmerwohnung gilt als Top-Objekt, da diese Wohneinheit viele hochwertige und Besonderheiten aufweist.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit etwa 16,64m2. **Große Fensterfronten** machen die gesamte 2-Zimmerwohnung sehr hell und freundlich.

Auf Besonderheiten wurde beim Bau großen Wert gelegt. Es sind eine **Fußbodenheizung**, hochwertige Parkett und Fliesenböden und überall Raffstores in der Wohnung integriert. Bad und WC wurden hochwertig und modern ausgestattet.

Zur Wohnung zählen ein Kellerabteil und 1 **Carportplatz** Nr. 28.

Eine allgemeine Fahrradabstellfläche, ein Trockenraum sowie eine allgemeine Gartenfläche stehen in den Panoramavillen ebenso zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Aktuell ist die Wohnung bis Anfang 2028 vermietet. Ein neue Küche wurde eingebaut und ist im Preis inkludiert. Vermietet an einen tollen Mieter, super ausgestattet und neuwertig - bietet dieses Objekt eine besonders attraktive Möglichkeit für ANLEGER/INVESTOREN!

**Highlights:**

- Wohnfläche: 52,04m²
- Balkon: 16,64m²
- Qualitative Bauweise

- Neue Tischlerküche im Preis inkludiert
- Niedrigenergiebauweise
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Überall Raffstores
- Kellerabteil inklusive
- Inkl. Carportplatz
- aktuell vermietet bis 31.01.2028 (Mietertrag netto pro Jahr ca. 6830€) - Bruttoanfangsrendite: 3,17%

Kaufpreis: 215.000,- Anlegerpreis zzgl. USt.

Kaufpreis: 258.000,- Endverbraucher

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Apotheke <375m
Arzt <6.200m
Krankenhaus <8.175m

**Kinder & Schulen**
Schule <400m
Kindergarten <1.050m

**Nahversorgung**
Supermarkt <400m
Bäckerei <1.225m
Einkaufszentrum <7.375m

**Sonstige**
Bank <400m
Geldautomat <1.250m
Post <7.425m
Polizei <7.275m

**Verkehr**
Bus <575m
Bahnhof <625m
Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap