

**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.

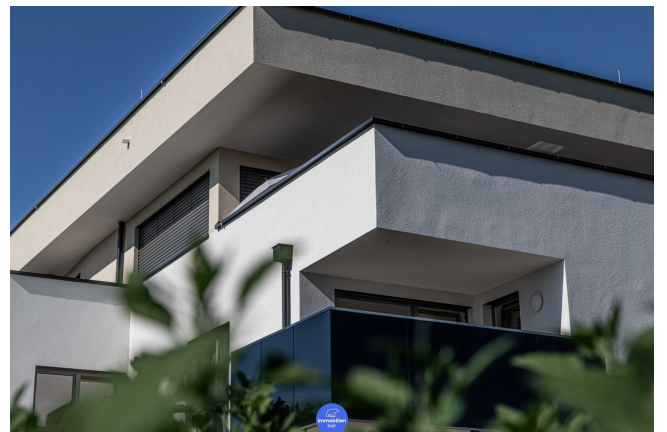
## Ihr Ansprechpartner



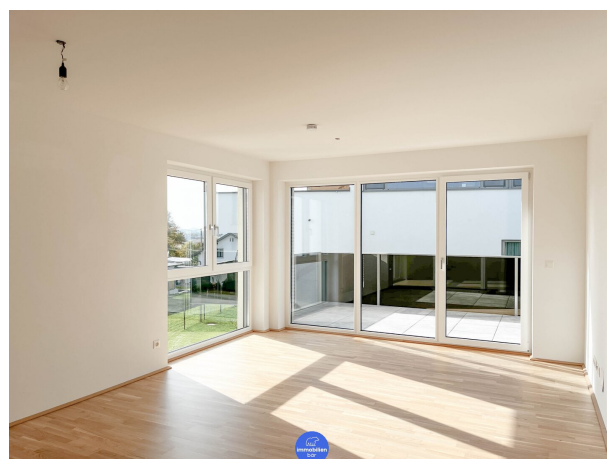
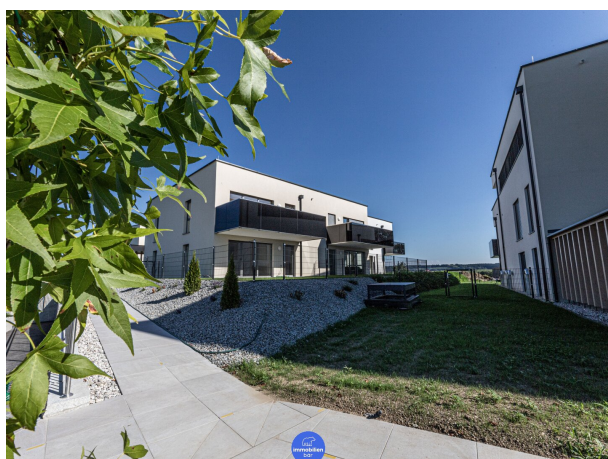
**Immobilien Bär - Stefan Artmayr**

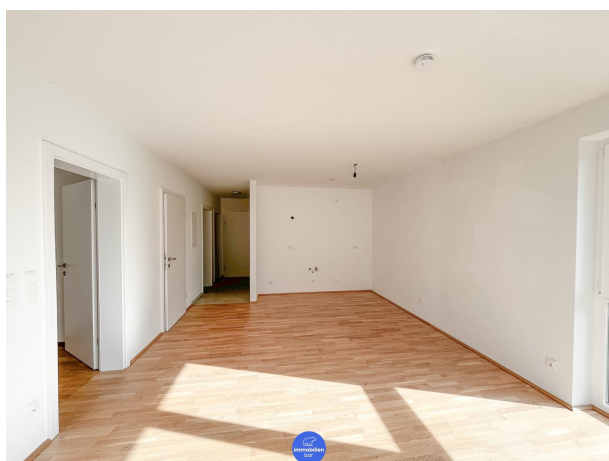
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26



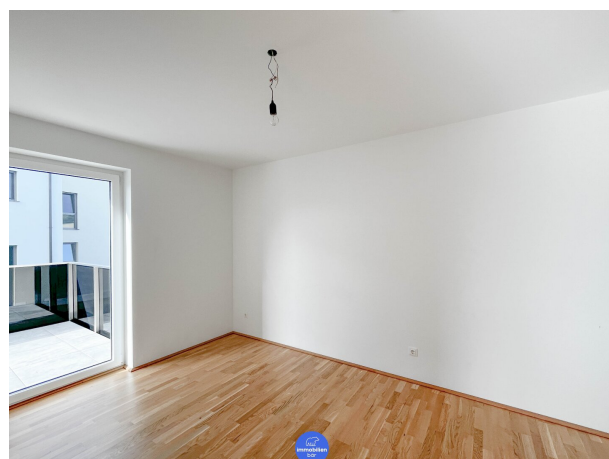
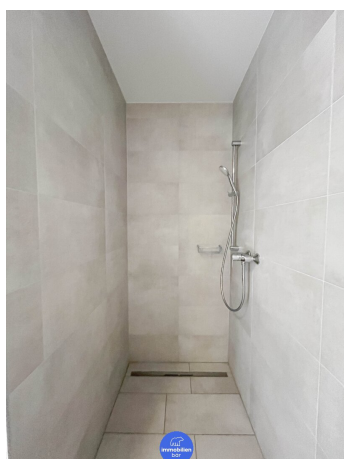
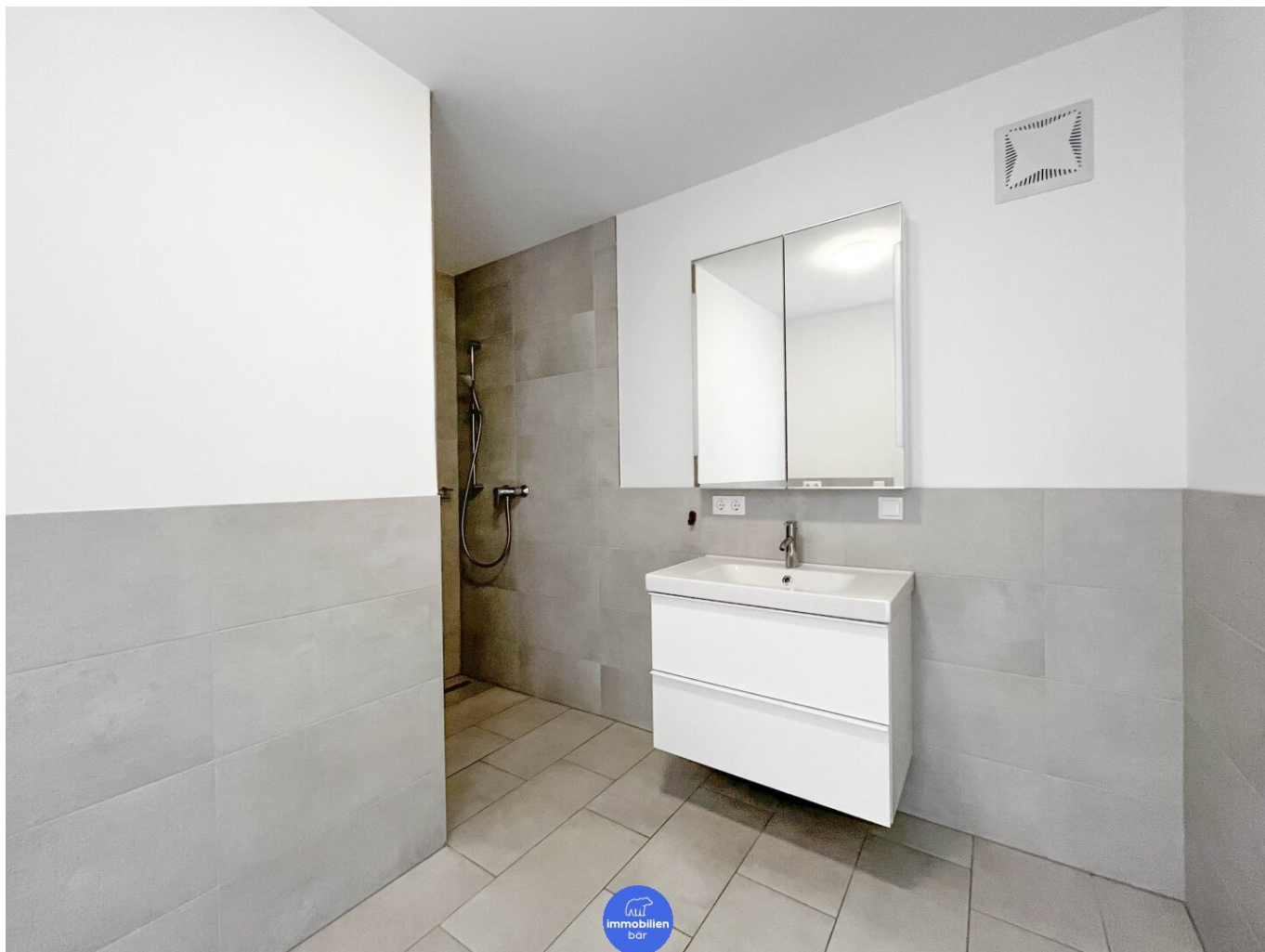


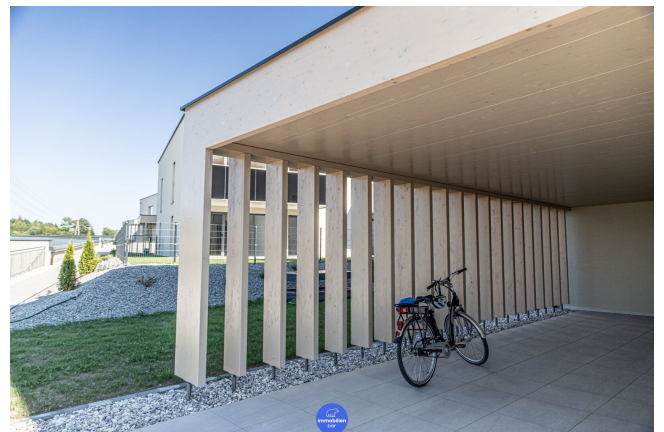










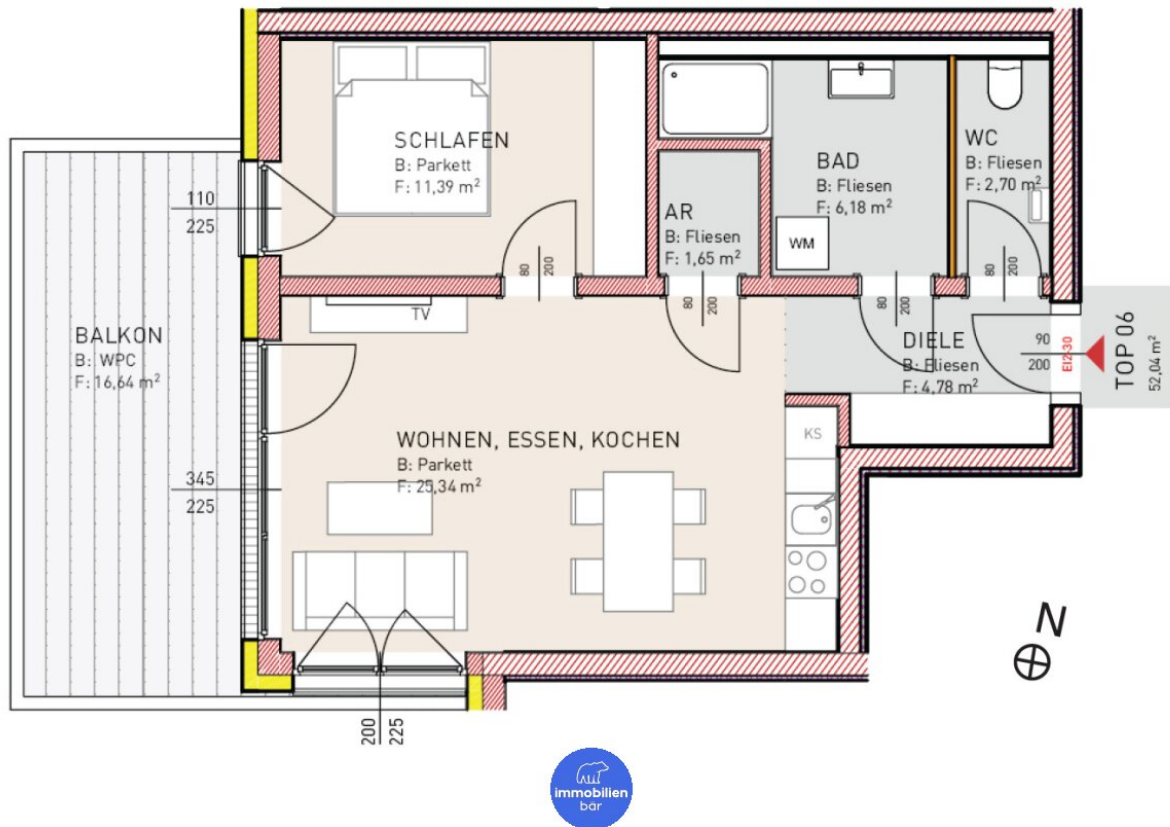








## 1. OG



## 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 52,04m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung gilt als Top-Objekt, da diese Wohneinheit viele hochwertige und Besonderheiten aufweist.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit etwa 16,64m<sup>2</sup>. **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: 52,04m<sup>2</sup>
- Balkon: 16,64m<sup>2</sup>
- 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 (Mieterttrag 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