

**3 vermietete neuen Wohnungen in Wels/Thalheim
VST-Abzug möglich!**



Objektnummer: 7879/136

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



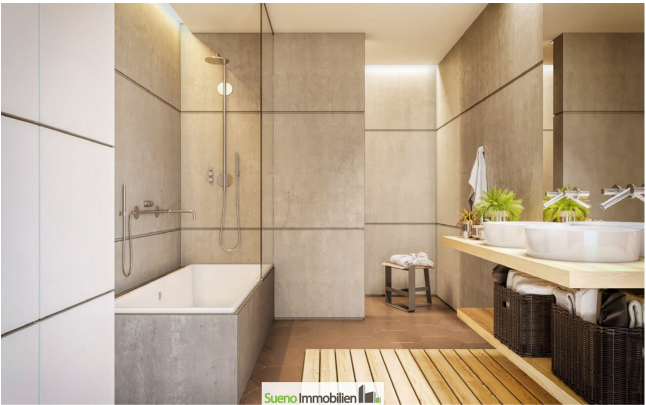
Gerald Mayr

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 699 1166 2800

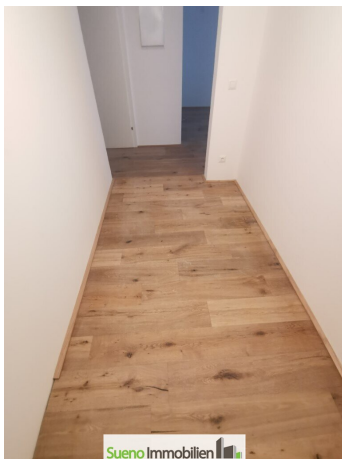
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Sueno Immobilien



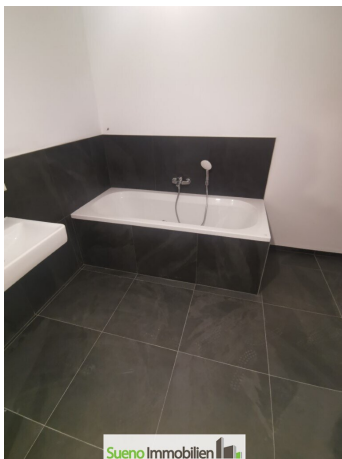
Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien

Sueno Immobilien
 ...wir erfüllen Wohnträume

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:
**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilienreuhänder
 und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**

info@sueno.at www.sueno.at

Sueno Immobilien

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



Einheit 1 Top 1	EG	Gang	15,28				
		WC	2,38				
		Abstellraum	3,19				
		Wohnen / Küche	40,33				
		Bad	11,11				
		Schrankraum	8,76				
		Schlafzimmer	15,22				
		Kinderzimmer	16,91				
		Kinderzimmer	17,05				
		Nutzfläche:	130,23	0,970	126,32		
	EG	Loggia	12,94	0,485	6,28		
					132,60	133,00	
		Nutzfläche gesamt:	143,17				
	<u>gerundete Zuschläge:</u>						
EG	Terrasse	11,15	0,300	3,35	3,00		
	<u>Zubehör:</u>						
KG	Kellerraum Top 1	3,52	0,300	1,06	1,00		
						137	

Sueno Immobilien

Einheit 2 Top 2	EG	Gang	3,32					
		WC	1,92					
		Abstellraum	2,44					
		Wohnen / Küche	20,16					
		Schlafzimmer	14,73					
		Bad	5,53					
		Nutzfläche:	48,10	0,970	46,66			
		EG	Loggia	12,39	0,485	6,01		
						52,67	53,00	
			Nutzfläche gesamt:	60,49				
		<u>gerundete Zuschläge:</u>						
	EG	Terrasse	11,14	0,300	3,34	3,00		
		<u>Zubehör:</u>						
KG	Kellerraum Top 2	3,80	0,300	1,14	1,00			
						57		

Sueno Immobilien

Einheit 3 Top 3	EG	Gang	12,57			
		Schrankraum	13,17			
		Schlafzimmer	14,35			
		Bad	6,43			
		Abstellraum	2,91			
		WC	2,11			
		Wohnen / Küche	32,51			
		Nutzfläche:	84,05	0,970	81,53	
	EG	Loggia	11,40	0,485	5,53	
		Nutzfläche gesamt:	95,45		87,06	87,00
		<u>gerundete Zuschläge:</u>				
EG	Terrasse	9,63	0,300	2,89	3,00	
		<u>Zubehör:</u>				
KG	Kellerraum Top 3	3,38	0,300	1,01	1,00	
					91	

Objektbeschreibung

Anlegerpaket mit 3 neuen Wohnungen samt 2 Tiefgaragen/Einheit, d.h. in Summe 6 TG-Plätze - Erwerb USt-frei möglich

Wohnung 1 - mit Loggia, Garten, Tiefgarage, 130,23 m2 PLUS Loggia 12,94 m2 PLUS Terrasse 11,15 m2 PLUS Kellerabteil 3,52 m2

Wohnung 2 - mit Loggia, Garten, Tiefgarage, 48,10 m2 PLUS Loggia 12,39 m2 PLUS Terrasse 11,14 m2 PLUS Kellerabteil 3,80 m2

Wohnung 3 - mit Loggia, Garten, Tiefgarage, 84,05 m2 PLUS Loggia 11,40 m2 PLUS Terrasse 9,63 m2 PLUS Kellerabteil 3,38 m2

Miet-Ertrag knapp 40.000/Jahr netto

Ausführung/Bauweise:

- * Massive Bauweise mit Beton, Ziegel und einer Vollwärmeschutzfassade
- * 3 Scheiben Markenfenster in Kunststoff / Aluminium, größtenteils in bodentiefer Ausführung
- * Hochwertige Ausstattung wie zb. Holzböden und Markensanitär von Laufen.
- * Verwendung qualitativer Materialien
- * Große Glaselemente für lichtdurchflutete Räume
- * 2 Tiefgaragenplätze pro Wohnung!
- * ABSOLUT TOP QUALITATIVE WOHNANLAGE!
- * Durch den Erwerb der 3 Einheiten besteht die Mehrheit an der Wohnanlage für den Investor!
- * und viele weitere Pluspunkte mehr...

SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume!

Ansprechperson: Gerald Mayr - www.sueno.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap