

****Zukunftssicherheit** Ihre Vorsorgewohnung für ein sorgenfreies Leben!**



Objektnummer: 1625/107

Eine Immobilie von Lebenswert Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8402 Werndorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	34,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	168.217,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Scharwitzl

Lebenswert Immobilien GmbH
Gerhard-Bronner-Straße 1 / 15 107, Wien, Österreich
1100 Wien





Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 technische und gestalterische Änderungen, sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
 Fenstermaße sind Architekturlichter.
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung.
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Objektbeschreibung

Finanzierungsbeispiel für Ihre Vorsorgewohnung:

Unter gewissen Umständen ist es möglich, eine **Finanzierung auch ohne Eigenkapital** zu erhalten.

Ausgehend von einem Eigenkapitaleinsatz von rd. € 28.000,- ergibt sich für dieses Objekt ein **Finanzierungsbedarf von rd. € 157.000,-**

mit Fixverzinsung ergibt sich eine **monatliche Rate von rd. € 649,-**

Je € 10.000,- zusätzlicher Eigenkapitaleinsatz verringert sich die Rate um € 40,- monatlich!

Die zu erwartende Nettomiete beträgt monatlich € 770,- - Erlauben Sie doch der Bank, Ihr Geld für Sie arbeiten zu lassen!

Unser Finanzierungspartner ist jederzeit gerne für Sie da, um Sie kostenlos, unverbindlich und umfassend zu beraten. **Wir helfen Ihnen gerne dabei, Ihr Vorhaben zu verwirklichen.**

Gerne schnüren wir Ihnen das **Sorglospaket "Anlegerwohnung"**, indem wir Ihnen einen bonitätsstarken Mieter suchen - **Erstvermietung kostenlos!**

Eine Vorsorgewohnung bietet mehrere Vorteile im Vergleich zu anderen Investitionen:

****Stabile Erträge****: Immobilien generieren oft regelmäßige Mietzahlungen, die eine konstante Einkommensquelle darstellen können.

****Wertsteigerung****: Im Laufe der Zeit neigen Immobilien dazu, an Wert zu gewinnen, was zu einer potenziellen Kapitalrendite führt.

****Inflationsschutz****: Immobilienwerte und Mieten steigen in der Regel mit der Inflation, wodurch Ihr Kapital geschützt ist.

****Steuervorteile****: Immobilienbesitzer von steuerlichen Abzügen profitieren, z. B. für Abschreibungen oder Finanzierungskosten.

****Niedrigere Volatilität****: Immobilien sind in der Regel weniger schwankungsanfällig als

Aktienmärkte, was sie zu einer stabileren Investition macht.

****Persönliche Nutzung****: In vielen Fällen können Sie die Immobilie auch selbst nutzen oder als Feriendomizil verwenden.

****Diversifikation****: Die Investition in Immobilien kann helfen, ein Portfolio zu diversifizieren und das Risiko zu streuen.

****Langfristige Sicherheit****: Immobilien gelten als sichere Anlageform, die oft über Generationen hinweg wertvoll bleibt.

Highlights der Wohnung/Anlage:

- .) hochwertige, ressourcenschonende Bauweise
- .) nur 30 Autominuten nach Graz
- .) perfekte Anbindung an das öffentliche Netz
- .) 2 E-Ladestationen inkl. Carsharing
- .) ausgiebige Freiflächen zur Allgemeinnutzung
- .) 34 m² Garten
- .) Carport (€ 9.000,-) und freistehender Parkplatz (€ 5.500,-) verfügbar
- .) nachhaltige Bauweise
- .) perfekte Energieeffizienz - niedrige Betriebskosten
- .) ausreichend Fahrradabstellplätze

Diese gemütliche Wohnung wurde speziell für Singles oder Paare jeden Alters entworfen. Mit einer Größe von etwa 55 m² bietet sie alle wichtigen Räume und verfügt über ein separates Badezimmer und WC.

Eine exklusive Privatführung steht für Sie immer bereit. Nach Besichtigung des Objekts und Interessensbekundung dürfen Sie sich auf eine maßgeschneiderte Komplettbetreuung freuen. Diese umfasst sämtliche Schritte von der Besichtigung bis hin zur möglichen Finanzierung und

notariellen Abwicklung inklusive Übergabe.

Wir widmen Ihnen großzügig Zeit, auch zu ungewöhnlichen Zeiten oder an Wochenenden.

In Bezug auf die Durchführung und/oder Finanzierung haben Sie Zugriff auf eine stattliche Gruppe von Experten, die all Ihre Anfragen und Anliegen mit höchster Präzision behandeln und beantworten werden.

Eine wohlgeordnete Umsetzung Ihres Vorhabens ist der halbe Preis des Erfolgs.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lebenswert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lebenswert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <4.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap