Anlageobjekt - Sanierte 3-Zi-Wohnung mit Parkplatz in Gollarn - Befristung bis 31.08.2028



Objektnummer: 6924/322

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Gollarn
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	47,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,63 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	108,88 €
Heizkosten:	36,45 €
USt.:	18,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

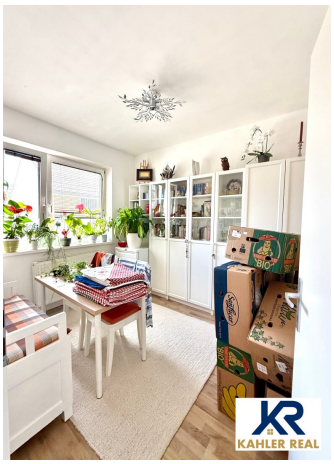


Andreas Kahler

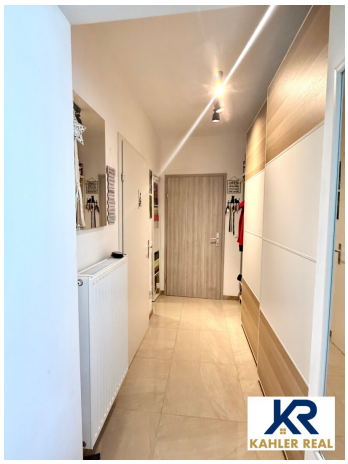
Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz





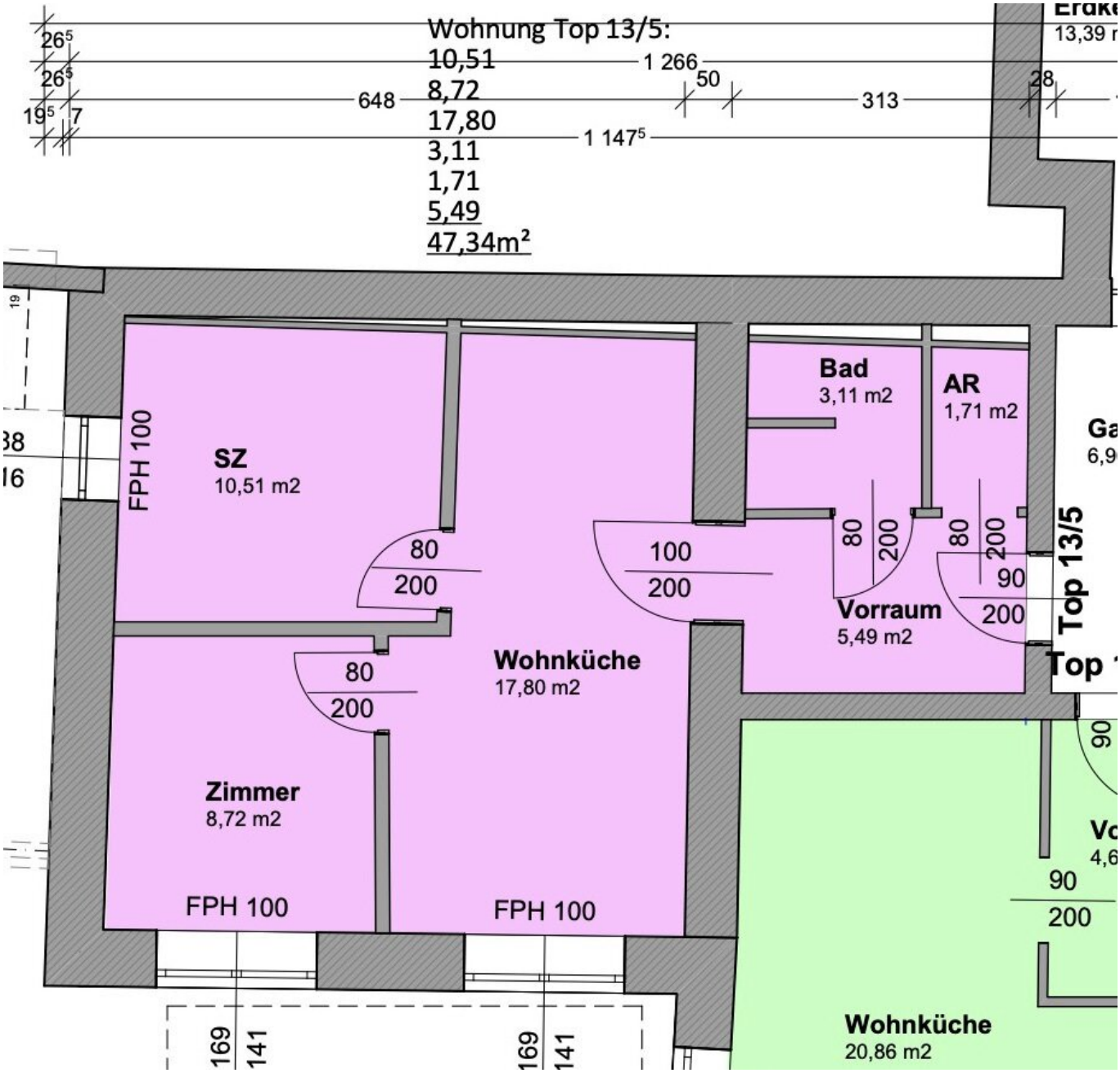



KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


Wohnung Top 13/5:
10,51
8,72
17,80
3,11
1,71
5,49
47,34m²
SZ
10,51 m2
Bad
3,11 m2
AR
1,71 m2
Vorraum
5,49 m2
Wohnküche
17,80 m2
Zimmer
8,72 m2
Wohnküche
20,86 m2
Top 13/5
FPH 100
80
200
100
200
90
200
648
1 266
50
313
28
1 147⁵
26⁵
19⁵
7
169
141

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Andreas Kahler – 0664 / 33 11 333

Diese bereits vermietete Anlegerwohnung steht zum Verkauf. Der bestehende Mietvertrag ist bis zum 31.08.2028 befristet. Die monatliche Vorschreibung stellt sich wie folgt dar:

Monatliche Vorschreibung

- Hauptmietzins: **449,91 €**
- Betriebskosten: **119,77 €**
- Heizkosten: **43,74 €**

Gesamtvorschreibung Wohnung: 613,42 €

Separat ausgewiesene Stellplatzmiete: **40,00 €**

Gesamtvorschreibung einschließlich Stellplatz: 653,42 €

Keine Umsatzsteuer aufgrund der Anwendung der Kleinunternehmerregelung (§ 6 Abs. 1 Z 27 UStG).

Etage: Erdgeschoss

Zusätzlicher Stauraum: ca. 2,63 m² Abstellraum in der Gartenhütte

Parkplatz: 1 Stellplatz € 8.000 · 1 Carportstellplatz € 13.000

Raumaufteilung:

Wohnküche – 2 Schlafzimmer – Badezimmer mit Dusche und WC – Abstellraum – Vorraum

Ausstattung:

Laminat- und Fliesenböden – Brennwert-Öl-Zentralheizung, erneuert im Dezember 2024 – NEUE 11.2026 Kunststofffenster inklusive Rollläden – Einbauküche inklusive Geräten

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle in der Nähe

Beschreibung:

Kompakte Anlegerwohnung mit bestehendem Mietverhältnis

Diese vermietete Eigentumswohnung in **3441 Gollarn** verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer praktischen Raumaufteilung. Auf **47,34 m² Nutzfläche** im Erdgeschoss erwarten Sie eine offene Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Abstellraum.

Die Einbauküche, Kunststofffenster und die im Dezember 2024 erneuerte Brennwert-Öl-Zentralheizung ergänzen das Angebot. Zusätzlichen Stauraum bietet der zugeordnete Abstellraum in der Gartenhütte.

Der bestehende Mietvertrag ist **bis zum 31.08.2028 befristet**. Der monatliche Hauptmietzins beträgt **449,91 €**, die Vorschreibung für die Wohnung einschließlich Betriebs- und Heizkosten **613,42 €.**

Zum **Kaufpreis von 119.000,00 €** bietet diese Wohnung einen interessanten Einstieg in eine bereits vermietete Immobilie. Ein **PKW-Stellplatz ist für € 8.000**, ein **Carportstellplatz für € 13.000** erhältlich.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf

Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap