

**? Ruhig & zentral – 2-Zimmer-Anlageobjekt mit stabilem
Einkommen (vermietet bis 2028)**



Gemütliches Wohnzimmer mit Küche und Essbereich

Objektnummer: 905

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Markt 220
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1988
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,78 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	233.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.135,61 €
Betriebskosten:	135,00 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	19,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sigrun Kogler



VISTE
Mehr als Immobilien



VISTE

Garten

Vordach

Dachverglasung

Terrasse

Schlafzimmer
Holzboden
F: 13.00 m²

TOP 3
F: 56.34 m²

Wk/Ko/Es
Holzboden
F: 25.41 m²

WC/Dusche
Fliesen
F: 7.06 m²

Gang
Fliesen
F: 8.75 m²

Abstellraum
Fliesen
F: 2.12 m²

TOP 3
F: 56.34 m²

Nordwest

Südwest

Südost

Erdgeschoss

Souterrain

0 1 5 10 [m]

TOP 3 EG 56.34 m²
Markt 220 ABTENAU

VISTE
MEHR ALS IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Sichere Kapitalanlage – 2-Zimmer-Wohnung in zentraler, ruhiger Lage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem hochwertigen Wohnprojekt im Herzen von Abtenau ist **seit 1. September 2025** für drei Jahre vermietet. Der Mieter – ein junger, netter und ruhiger Herr mit sicherem Einkommen – sorgt für stabile Mieteinnahmen. Eine Eigennutzung ist ab **1. September 2028** möglich.

Ausstattung & Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** mit offenem Ess- und Wohnbereich
- **Schlafzimmer** mit idealen Nischen für Kleiderschränke
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Praktischer Abstellraum**
- **Eingangsbereich** mit Platz für Garderobe
- **Viele Parkmöglichkeiten**, inkl. eigener KFZ-Stellplatz und Besucherparkplätze

Hochwertige graue Feinsteinfliesen, **Veneer-Parkett österreichischer Qualität** und elektrische Rollläden schaffen ein modernes und behagliches Wohnambiente.

Zur Wohnung gehört ein KFZ-Stellplatz (zzgl. € 12.000,–, verpflichtend) sowie ein Abstellraum/Kellerabteil im Erdgeschoss.

Die Lage im **ruhigen Ortszentrum** bietet kurze Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten – ideal für Anleger, die eine wertstabile Immobilie mit verlässlichem Mieter suchen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.250m
Krankenhaus <450m
Apotheke <525m

Kinder & Schulen

Schule <475m
Kindergarten <575m

Nahversorgung

Bäckerei <300m
Supermarkt <600m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <225m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap