# **ANLAGE GESUCHT? - aufgepasst - Moderne bereits** vermietete Eigentumswohnung - Top A25



**Objektnummer: 5753/516647849** 

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Leumühle 1

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 4070 Pupping

Baujahr: 2024
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau

Alter: Neubau Wohnfläche: 51,86 m² Zimmer: 2

 Zimmer:
 2

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

Heizwärmebedarf: B 35,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

**Kaufpreis:** 236.052,41 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für Käufer/innen.

# **Ihr Ansprechpartner**



Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär Linzer Straße 26 4701 Bad Schallerbach















# KONTAKTIEREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN IMMOBILIENBEARTER.



# Stefan Artmayr

**L** +43 (0)664 92 53 493

≥ stefan.artmayr@immobaer.at









Balkon 12,74 m²







## **Objektbeschreibung**

# Attraktive Investitionsmöglichkeit mit sicherer Rendite - A25

Sichern Sie sich eine erstklassige Kapitalanlage in einer der begehrtesten Wohnlagen von Pupping!

Diese exklusive Neubau-Anlegerwohnung wurde von einem renommierten regionalen Bauträger errichtet und garantieren höchste Bauqualität sowie nachhaltige Wertbeständigkeit.

Die Wohnung ist bereits vermietet und bieten eine sichere Einnahmequelle für Investoren.

#### Highlights der Anlage:

- Einzigartige, ruhige Lage in naturnaher Umgebung
- Große Balkone mit traumhaftem Ausblick
- Hochwertige Ausstattung mit modernen Materialien und eleganter Architektur
- bereits vermietet sofortige Einnahmen ohne Vermietungsaufwand
- Energieeffiziente Bauweise für geringe Betriebskosten
- Stellplätze & Carports für maximalen Komfort

#### Warum in Immobilien investieren?

Investitionen in Immobilien sind eine bewährte und sichere Anlagestrategie. Diese Neubauwohnungen in Pupping bieten:

- Stabile Wertentwicklung: Immobilien haben sich als wertbeständige Anlageform bewährt.
- Inflationsschutz: Sachwerte behalten ihren Wert und steigen in Zeiten der Inflation.
- Planbare Einnahmen: Dank bestehender Mietverträge regelmäßige Einnahmen.
- Steuerliche Vorteile: Abschreibungsmöglichkeiten und geringe Steuerlast im

Vergleich zu anderen Anlageformen.

 Geringes Risiko: Im Vergleich zu Aktien oder Fonds bietet eine vermietete Immobilie hohe Sicherheit.

#### Lage & Infrastruktur

Die Wohnanlage befindet sich in einer besonders ruhigen und attraktiven Lage von Pupping. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit einer perfekten Kombination aus Natur und moderner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar.

#### Kontakt & Besichtigung

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit für eine sichere und rentable Kapitalanlage! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute! Auf Anfrage können wir ihnen attraktive Paketpreise anbieten.

## Höhepunkte Haus A Top A25

- Wohnfläche ca. 51,86m2
- Balkon ca. 12,74 m2
- Moderne Niedrigenergiebauweise
- Lichtdurchflutete Wohnung
- 1 fixer Außenparkplatz
- Inkl. modernem Bad und WC

- Zentrale LageBarrierefrei durch LiftNeubau
- Ruhige Wohnung
- Großflächige Fenster
- Helle und freundliche Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Optimale Verkehrsanbindung

Mietzins netto 465,84 €

BK netto 94,29 €

HK netto 86,43 €

PROVISIONSFREI - keine Maklerprovision zu zahlen

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <2.200m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.675m Kindergarten <4.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.550m Bäckerei <1.675m Einkaufszentrum <2.975m

#### Sonstige

Bank <2.050m Geldautomat <2.075m Post <2.250m Polizei <7.800m

#### Verkehr

Bus <425m Bahnhof <425m Flughafen <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap