

**SICHERE ANLAGEMÖGLICHKEIT - 3 Jahre  
Vermietgarantie - Moderne vermietete Eigentumswohnung  
- Top A07**



**Objektnummer: 5753/516647874**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Leumühle 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4070 Puppen
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,64 m <sup>2</sup>
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:	269.623,97 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für Käufer/innen.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

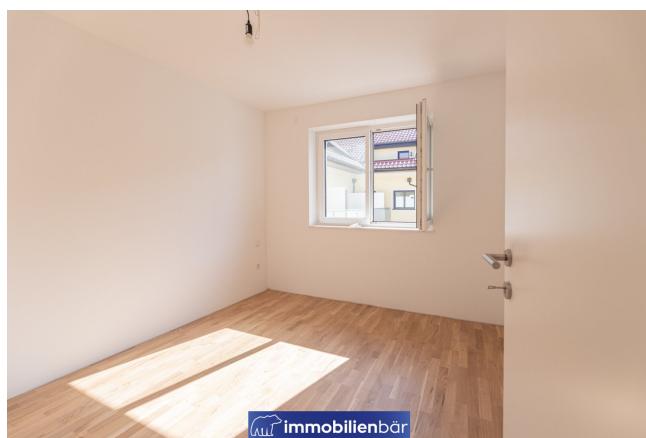


 immobilienbär





 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär





“ KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



Stefan  
Artmayr

📞 +43 (0)664 92 53 493  
✉️ stefan.artmayr@immobaer.at



“ Ihr **bärenstarker** Partner bei  
Immobilien in Oberösterreich.



Kontaktieren Sie uns:

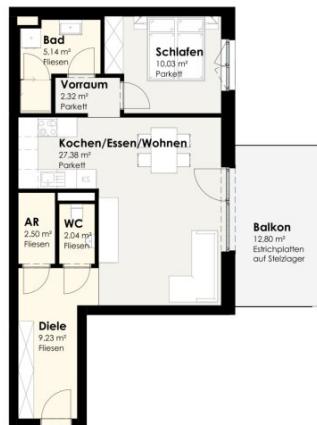
+43 660 1198 219 | info@immobaer.at  
Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

/immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)



HAUS A - 1. OBERGESCHOSS  
TOP A07

kein Maßstab



AR	2.50 m <sup>2</sup>
Bad	5.14 m <sup>2</sup>
Diele	9.23 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	27.38 m <sup>2</sup>
Schlafen	10.03 m <sup>2</sup>
Vorräum	2.32 m <sup>2</sup>
WC	2.04 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>58,64 m<sup>2</sup></b>

Balkon 12.80 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)



## Objektbeschreibung

# Attraktive Investitionsmöglichkeit mit sicherer Rendite - A07

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

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 Puppen 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 Puppen. 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 A07

- Wohnfläche ca. 58,64m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 12,80 m<sup>2</sup>
- Moderne Niedrigenergiebauweise
- Lichtdurchflutete Wohnung
- 1 fixer Außenparkplatz
- Inkl. modernem Bad und WC

- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift
- Neubau
- Ruhige Wohnungen
- Großflächige Fenster
- Helle und freundliche Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Optimale Verkehrsanbindung

**PROVISIONSFREI - keine Maklerprovision zu zahlen**

**weitere verfügbare Wohnungen finden Sie auf der Projekthomepage [www.leumühle.at](http://www.leumühle.at)**

#### **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