Kramsach Top 03: Exklusive 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Neubau-Anlage | Sicher vermietet – jetzt Kapital gewinnbringend parken!



Objektnummer: 906

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	429.913,00 €
Kaufpreis / m²:	5.482,19 €
Betriebskosten:	150,34 €
Heizkosten:	40,91 €
USt.:	38,68 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis für 1 KFZ-Abstellplatz: EUR 12.500,00 zzgl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner

RASI MOBILIE

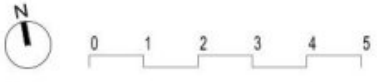









ZIMMER
13,5
ZIMMER
14,4
WM
BAD
6,1
VORRAUM
7,5
AR
2,7
TOP 3
KOCHEN
WOHNEN
34,9
TERRASSE
14,4


N
0
1
2
3
4
5

TOP 3 - OG1



1.UG - Lage Kellerabteil



OG1 - Lage der Wohnung

s WOHNFINANZ

Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die s Wohnfinanz sorgt für eine maßgefertigte Finanzierung für Ihr Wohnglück. Vom Kredit bis zur Versicherung bieten wir Privatpersonen und Finanzdienstleister:innen alle nötigen Leistungen unter einem Dach. Persönliche Beratung vor Ort, ein hoher Qualitätsanspruch und rasche Entscheidungen machen uns zur ersten Adresse rund um die Finanzierung von Bauen und Wohnen. Dabei können wir auf ein starkes Fundament bauen: die Kompetenz und die Leistungspalette der gesamten Erste Bank und Sparkassengruppe.

So individuell wie Ihre Wünsche

Ihre Vorteile auf einen Blick

Wir beraten Sie gerne **persönlich** vor Ort oder per Video.

So individuell wie Ihre Wünsche: Wir erstellen Ihnen ein **maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.**

Wir berechnen für Sie die mögliche **Förderhöhe** und unterstützen sie bei der Abwicklung

Ihre **Sicherheit** ist uns wichtig: Durch Absicherung der Zinsen, des Projektes und der Personen sorgen wir dafür, dass Ihre Finanzierung auch in schwierigen Zeiten sicher und stabil bleibt.

Wir garantieren Ihnen eine **kompetente** und **rasche Abwicklung.**

Der Vergleich macht sicher: Sie erhalten von uns einen **umfassenden Marktvergleich** und sehen somit, dass Sie von uns Ihr ideales Angebot bekommen.

FinanzCheck: Gerne überprüfen wir auch Ihre bestehende Finanzierung oder Versicherung von anderen Anbietern. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Sie.

FINANZIEREN
Wir bieten alles rund um die Finanzierung von Ihrem Wohnglück: Bauspar-darlehen, Wohnkredit, Bau- und Wohnkonto, Gesamtfinanzierung, Förderung

ABSICHERN
Ihre Sicherheit ist uns wichtig: bedarfsgerechte Sicherheit für die Finanzierung, Ihr Projekt und Ihre Familie.

VORSORGEN
Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand: egal ob Bausparen, Pensionsvorsorge oder Vorsorge mit Immobilien.

Ihre Spezialist:in vor Ort



Rudolf Eller
Spezialist:in Wohnraumfinanzierung

Büro Standort
Sparkassenplatz 5
6020 Innsbruck

Kontaktdaten
05 0100 – 26963
0664 8386404
rudolf.eller@swohnfinanz.at

Impressum:
Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft,
Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien. Die s Wohnfinanz ist gemäß §136a Gewerbeordnung zur Vermittlung (Vorstellen, Anbieten und Vorarbeiten) von Personal- und Hypothekarkrediten für ausgewählte Kreditinstitute befugt.

Objektbeschreibung

Top 3 – 2023 erbaut – nur 8 Einheiten – sonnige Südterrasse – hochwertigste Ausstattung – perfekte Anlegerchance.

Diese Immobilie ist kein Zufallsfund – sie ist ein **seltener Glücksgriff für Anleger**, die in Zeiten hoher Inflation und volatiler Märkte auf **maximale Sicherheit, planbare Erträge und langfristige Wertstabilität** setzen.

Die Wohnung ist **fix vermietet bis 30.10.2026**, erwirtschaftet **laufende Mieteinnahmen** und befindet sich in einer **hochwertigen, nahezu neuen Wohnanlage**, die aufgrund ihrer Energieeffizienz und Lage besonders gefragt ist.

Wer hier investiert, sichert sich **moderne Bauqualität, eine extrem starke Vermietbarkeit** und die Chance, Kapital nachhaltig zu schützen und zugleich attraktiv zu vermehren.

Solche Objekte kommen nicht oft auf den Markt – und meist sind sie ebenso schnell wieder weg.

Schon beim Betreten spürt man das Gefühl von **neuwertiger Qualität** und **architektonischer Klarheit**. Große Fensterflächen holen Licht in jeden Winkel der Wohnung, während die **südliche Ausrichtung** den Wohnraum in eine warme, freundliche Atmosphäre taucht.

Die Terrasse fungiert als **zweites Wohnzimmer im Freien** – perfekt für Frühstück in der Sonne, entspannte Abende oder ruhige Momente mit Blick ins Grüne.

Die **Komfort-Wohnraumlüftung** sorgt das ganze Jahr über für frische Luft, ohne Wärmeverlust in der Heizperiode. Die **Fußbodenheizung** verteilt wohlige Wärme in jedem Raum und die **edlen Parkettböden** sowie die **Designfliesen** schaffen ein stilvolles, zeitloses Ambiente.

Elektrische, windstabile Senkrechtmarkisen bieten Schatten und Privatsphäre – ideal für modernes, entspanntes Wohnen mit Anspruch.

Highlights auf einem Blick

- Neubau 2023 – hochwertige Architektur & energieeffiziente Bauweise
- Nur 8 Einheiten – exklusives, ruhiges Wohnen
- Sonnige Südterrasse – Grünblick & maximale Privatsphäre

- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen
- Komfort-Wohnraumlüftung – frische Luft ohne Energieverlust
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Edler Parkett & moderne Designfliesen
- Elektrische, windstabile Senkrechtmarkisen
- PV-Anlage für Allgemeinflächen
- E-Mobilität: Ladevorbereitung bei Parkplätzen & Kellerabteilen
- Sicher vermietet bis 30.10.2026 – sofortige, planbare Einnahmen
- Ideal für Anleger – moderne, wertbeständige Immobilie in gefragter Lage
- Steuerlicher Vorteil: Vorsteuerüberrechnung möglich

Eckdaten zu Top 3 – 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Neubauwohnanlage (2023)

- Wohnfläche: **78,72 m²**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **1 Stock**

- Terrasse: **südseitig, sonnig**
- Heizung: **Fußbodenheizung**
- Lüftung: **Komfort-Wohnraumlüftung**
- Beschattung: **elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen**
- Kellerabteil: **vorhanden**
- 1 Stellplatz: pflichtkauf **€ 12.500,00 zzgl. 20% USt**
- Vermietet: **bis 30.10.2026**

Kaufpreise

Für Anleger:

€ 429.913,00 zzgl. 20% USt und zzgl. Stellplatz

Wichtiger Steuervorteil: Bei vorsteuerabzugsberechtigten Anlegern kann die USt überrechnet werden.

Das bedeutet: **Es wird nur der Nettokaufpreis finanziert**, da das Vorsteuerguthaben direkt übertragen wird.

Für Eigennutzer:

€ 498.330,00 inkl. USt und zzgl. Stellplatz

Zögern Sie nicht – solche Immobilien sind schneller vergeben, als man denkt.

Sichern Sie sich diese renditestarke Chance **jetzt**, bevor ein anderer Investor zugreift.

Jetzt Exposé anfordern und Besichtigung buchen

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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap