# Kramsach Top 02: Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung in Neubau-Anlage | Private Grünfläche



**Objektnummer: 905**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6233 Kramsach |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 91,01 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 126,15 m² |
| **Keller:** | 6,56 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,40 |
| **Kaufpreis:** | 518.216,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.694,06 € |
| **Betriebskosten:** | 144,78 € |
| **Heizkosten:** | 86,29 € |
| **USt.:** | 38,72 € |

**Infos zu Preis:**

Kaufpreis für 2 KFZ-Abstellplätze: EUR 25.000,00 zzgl. 20 % USt.

**Provisionsangabe:**

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner

RASI MOBILIE










TOP 2
VORRAUM
2,8
ZIMMER
10,9
KOCHEN
WOHNEN
51,9
GANG
3,0
WM
BAD
6,4
ZIMMER
16,8
TERRASSE
31,3
GARTEN
42,7
N
0
1
2
3
4
5

# TOP 2 - EG




1.UG - Lage Kellerabteil




EG - 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 2 – 2023 erbaut – großzügige 91,01 m² – sonnige Terrasse & Privatgarten – ideale Anlegerimmobilie in gefragter Lage.

Diese Gartenwohnung ist ein **Premium-Investment**, das sich intelligent rechnet – von Anfang an.

Eine neuwertige Immobilie mit **jungen Baujahr 2023**, hochwertiger Ausstattung und einem **fixen Mietvertrag bis 31.12.2027** ist genau die Kombination, die Kapitalanleger suchen – und kaum finden.

Die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnungen mit privaten Außenflächen ist **extrem hoch**. Wer hier investiert, sichert sich **planbare Einnahmen, hohe Wertbeständigkeit und maximale Vermietbarkeit**.

Solche Objekte kommen selten auf den Markt – und bleiben dort nie lange.

**Greifen Sie zu, bevor ein anderer diese Chance erkennt.**

Diese Gartenwohnung wurde geschaffen für Menschen, die Licht, Raum und Natur in perfekter Harmonie erleben möchten.

Großzügige Fensterfronten, die südliche Ausrichtung und der fließende Übergang von Wohnraum zu Terrasse und Garten verleihen dem Zuhause eine offene, warme und einladende Atmosphäre.

Der **Privatgarten** erweitert den Wohnraum auf beeindruckende Weise: Frühstück im Sonnenschein, ruhige Nachmittage im Grünen oder gesellige Abende im Freien – dieses Zuhause bietet Lebensqualität auf einem Niveau, das weit über dem Standard liegt.

Die **Komfort-Wohnraumlüftung** liefert jederzeit frische Luft ohne Energieverlust, während die **Fußbodenheizung** angenehme, gleichmäßige Wärme in allen Räumen schafft.

Edler Parkett, moderne Designfliesen und elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen setzen elegante Akzente und verbinden Stil mit Funktion.

Ein Wohngefühl, das man nicht nur sieht – sondern jeden Tag spürt.

**Highlights auf einem Blick**

- 2023 erbaut – moderne, energieeffiziente Bauqualität

- Nur 8 Einheiten – exklusiver, ruhiger Wohnkomfort
- Südseitige Terrasse & eigener Privatgarten – Wohnen im Grünen
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Komfort-Wohnraumlüftung – frische Luft ohne Wärmeverlust
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Hochwertiger Parkett & stilvolle Fliesen
- Elektrische, windstabile Senkrechtmarkisen
- PV-Anlage zur Versorgung der Allgemeinflächen
- E-Mobilität: Vorbereitete Ladeanschlüsse
- Sicher vermietet bis 31.12.2027 – sofortige, planbare Einnahmen
- Perfekt für Anleger – wertbeständig, gefragt, zukunftssicher
- Steuerlicher Vorteil: Vorsteuerüberrechnung möglich

**Eckdaten zu Top 1 – 3-Zimmer-Gartenwohnung in Neubauwohnanlage (2023)**

- Wohnfläche: 91,01 **m²**
- Zimmer: **3**

- Stockwerk: **Erdgeschoss**
- Außenfläche: **Terrasse + Privatgarten (südseitig)**
- Heizung: **Fußbodenheizung**
- Lüftung: **Komfort-Wohnraumlüftung**
- Beschattung: **elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen**
- Kellerabteil: **vorhanden**
- Stellplätze: **2 optional verfügbar**, gesamt € 25.000,00 zzgl. 20% USt
- Vermietet: **bis 31.12.2027**

**Kaufpreise**

Für Anleger:

**€ 518.216,00 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:

**€ 597.618,00 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