

## **Perfekt vermietete Anlegerwohnung am Golfplatz!**



**Objektnummer: 7879/345**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4656 Kirchham
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	47,79 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	168.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



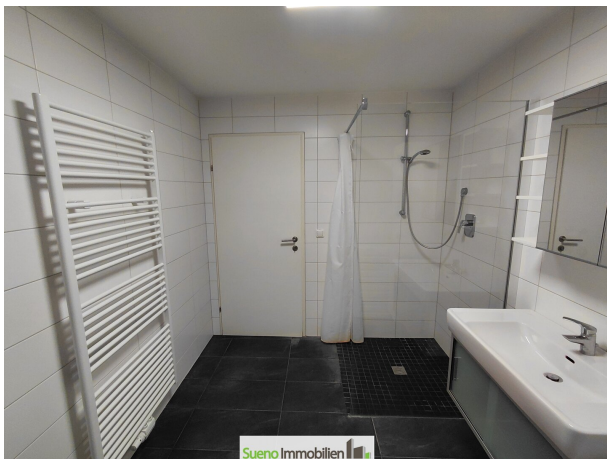
**Maria Lamprecht**

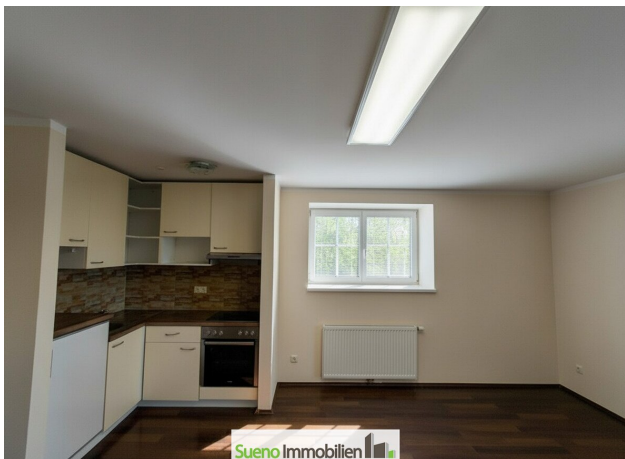
Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

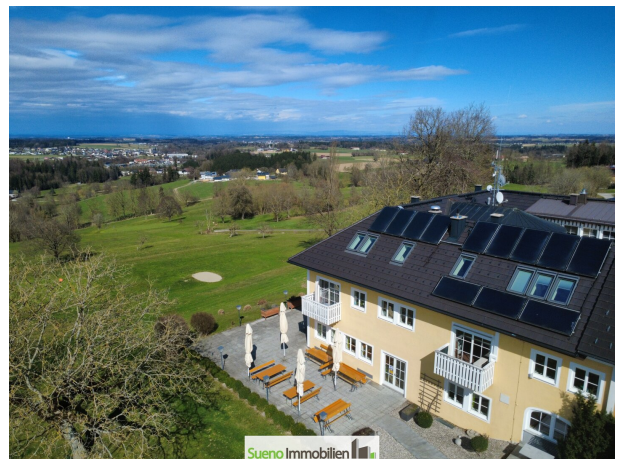
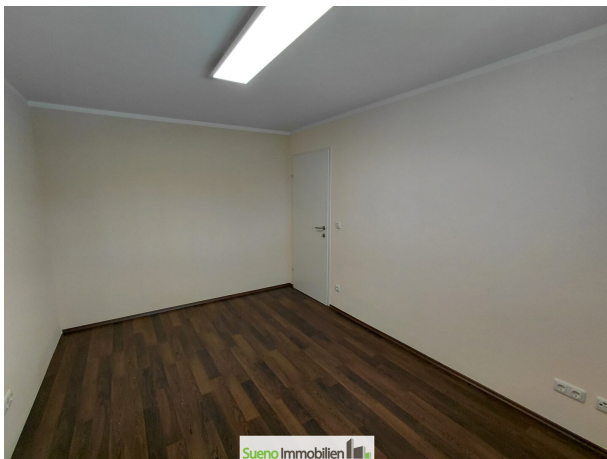
H +43 699 10751203

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



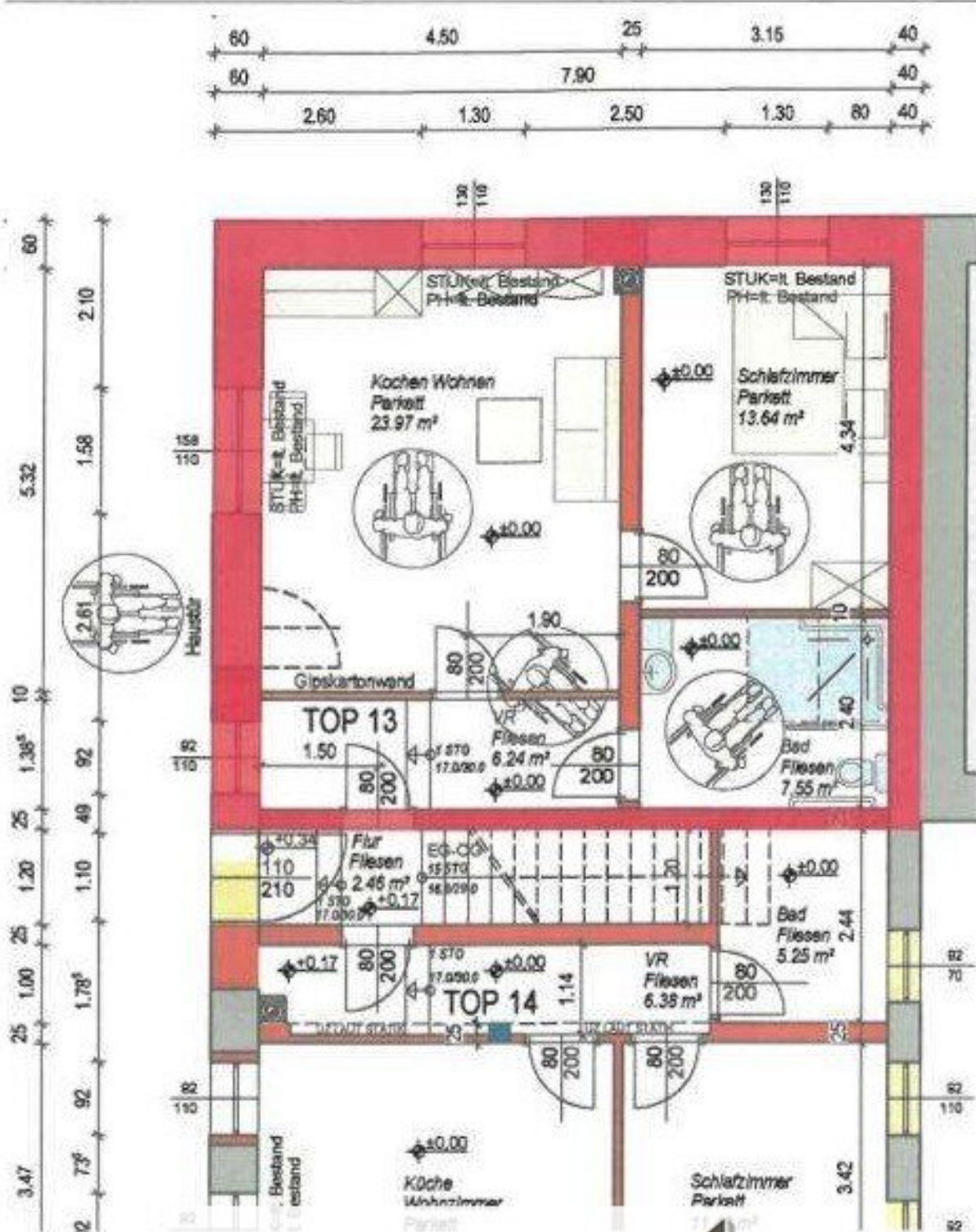












Top Lage	Räume und Fläche	Nutzfläche m2 einzel	gesamt	Zubehör Fläche m2	Faktor	Nutzwert genau	NW gerundet	NW gesamt
13	<b>Wohnung W10</b>							
EG	Vorraum	6,24						
	Wohnzimmer	20,36						
	Schlafzimmer	13,64						
	Bad	<u>7,55</u>						
	<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>47,79</b>		0,95	45,40	45	

**Top 13 – Wohnung W10**

47,79  
**Sueno Immobilien** 

**45**

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist wie gemacht für Investoren, die auf sichere Mieteinnahmen und geringe Risiken setzen.

Die Wohnung ist bereits bis November vermietet – Sie steigen direkt in ein laufendes Investment ein, ohne Aufwand oder Leerstandsrisiko.

### Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 47,79 m<sup>2</sup>
- Süd-West-Ausrichtung – viele Sonnenstunden & helle Wohnräume
- Wunderschöne Aussicht ins Grüne und auf den Golfplatz
- Eigener Parkplatz inklusive
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage
- Ideale Kombination aus Natur & guter Erreichbarkeit

### Was dieses Investment besonders macht:

- Bestehendes Mietverhältnis
- Gefragte Lage mit Golfplatzblick
- Flexibilität für die Zukunft ? weiterhin vermieten oder später selbst nutzen

Perfekt für alle, die ihr Kapital effizient und stressfrei in Immobilien investieren möchten.

**Info: Die Wohnung ist bis November vermietet.**

*Hinweis: Teile der gezeigten Bilder wurden mithilfe von KI optimiert.*

Besichtigung jederzeit nach Vereinbarung möglich – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <2.000m  
Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap