

## **Attraktive Investment-Gelegenheit mit Langzeit-Potenzial**



**Objektnummer: 1937/7646082**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Sonnenhöhe 18
<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4760 Raab
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,15 €
<b>Heizkosten:</b>	24,44 €
<b>USt.:</b>	13,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885 303  
H +43 6648185360

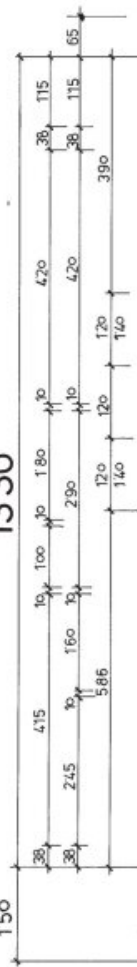
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



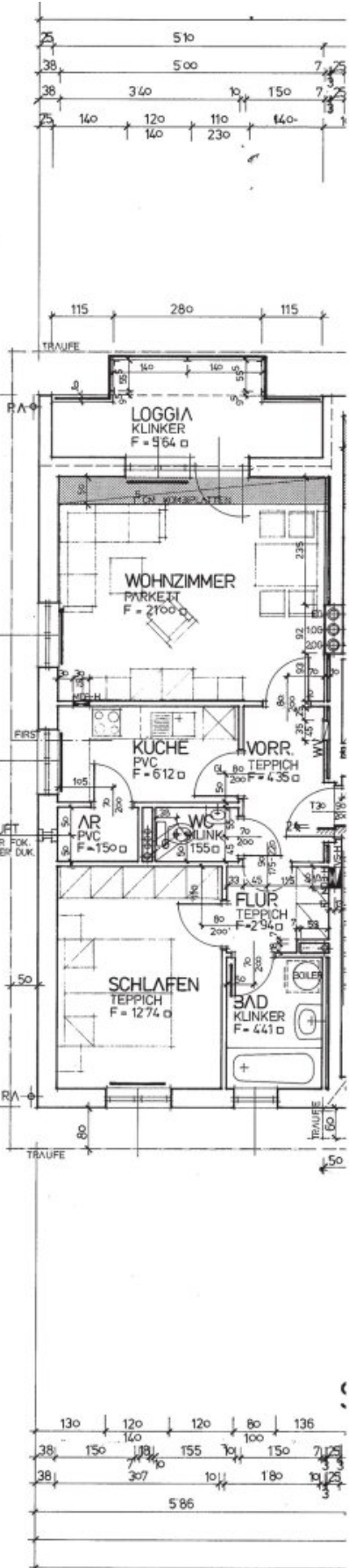


1336

150



ZU- BZW. ABLUFT  
ZULUFT 30CM UEBER FOK,  
ABLUFT 30CM UNTER DUK



# Objektbeschreibung

## Attraktive Investment-Gelegenheit: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Langzeit-Potenzial

Sichern Sie sich ein wertstabiles Objekt für Ihr Portfolio. Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine ideale Flächeneffizienz und eignet sich aufgrund ihrer gefragten Größe hervorragend für die dauerhafte Vermietung.

### Die Highlights für Investoren:

- **Hohe Vermietbarkeit:** Die helle, gepflegte Substanz und der durchdachte Grundriss sprechen eine breite Mieterzielgruppe an.
- **Wettbewerbsvorteil Südbalkon:** Der überdachte Balkon mit unverbaubarer Aussicht ist ein starkes Argument bei der Mietersuche und sorgt für eine hohe Wohnqualität.
- **Optimale Renditebasis:** Niedrige monatliche Bewirtschaftungskosten sichern eine attraktive Netto-Rendite.
- **Nachhaltigkeit:** Die ruhige Lage und die Privatsphäre der Einheit garantieren eine geringe Mieterfluktuation.
- **Wichtiger Hinweis:** Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Haus ohne Lift – dies schlägt sich positiv im kalkulatorisch günstigen Kaufpreis und den reduzierten Instandhaltungskosten nieder.

**Bilder vermitteln den ersten Eindruck, doch die Werthaltigkeit prüft man am besten direkt vor Ort.**

**Gerne laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein, um die Kennzahlen und das Potenzial dieser Immobilie gemeinsam zu analysieren.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.300m

Apotheke <425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.675m

Kindergarten <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <9.450m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <4.450m

Polizei <5.850m

### **Verkehr**

Bus <425m

Bahnhof <4.525m

Flughafen <6.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap