Barrierefreie Anlagewohnung mit Garten, Carport und Einbauküche in +++ Zeltweg +++



Objektnummer: 6349/1591

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 86B
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,12 m²
Nutzfläche:	62,42 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	30,27 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	189.900,00 €
Kaufpreis / m²:	3.042,29 €
Betriebskosten:	125,78 €
Heizkosten:	31,38 €
USt.:	20,32 €

Infos zu Preis:

Rücklage vorläufige Schätzung, Abrechnung der Vorverwaltung steht noch aus.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner








BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV
16
17
18
13
14
15
10
11
12


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV













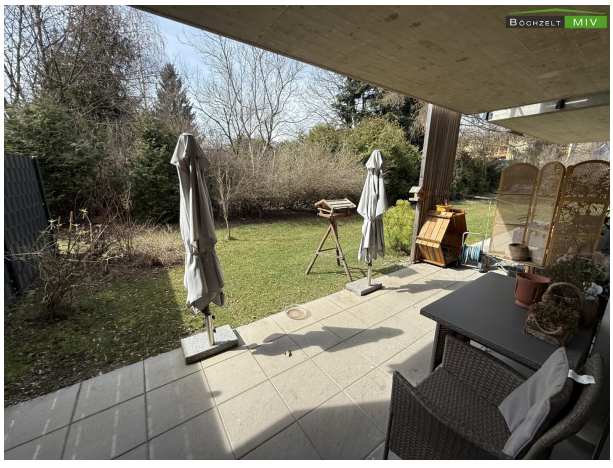












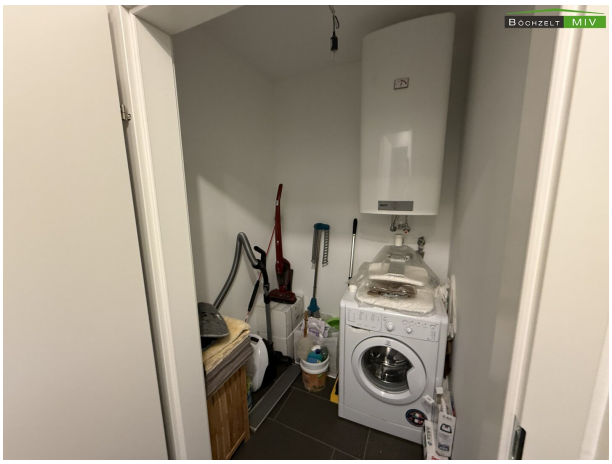







BÖCHZELT MIV
Meine AK.
MT 170 BZ


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

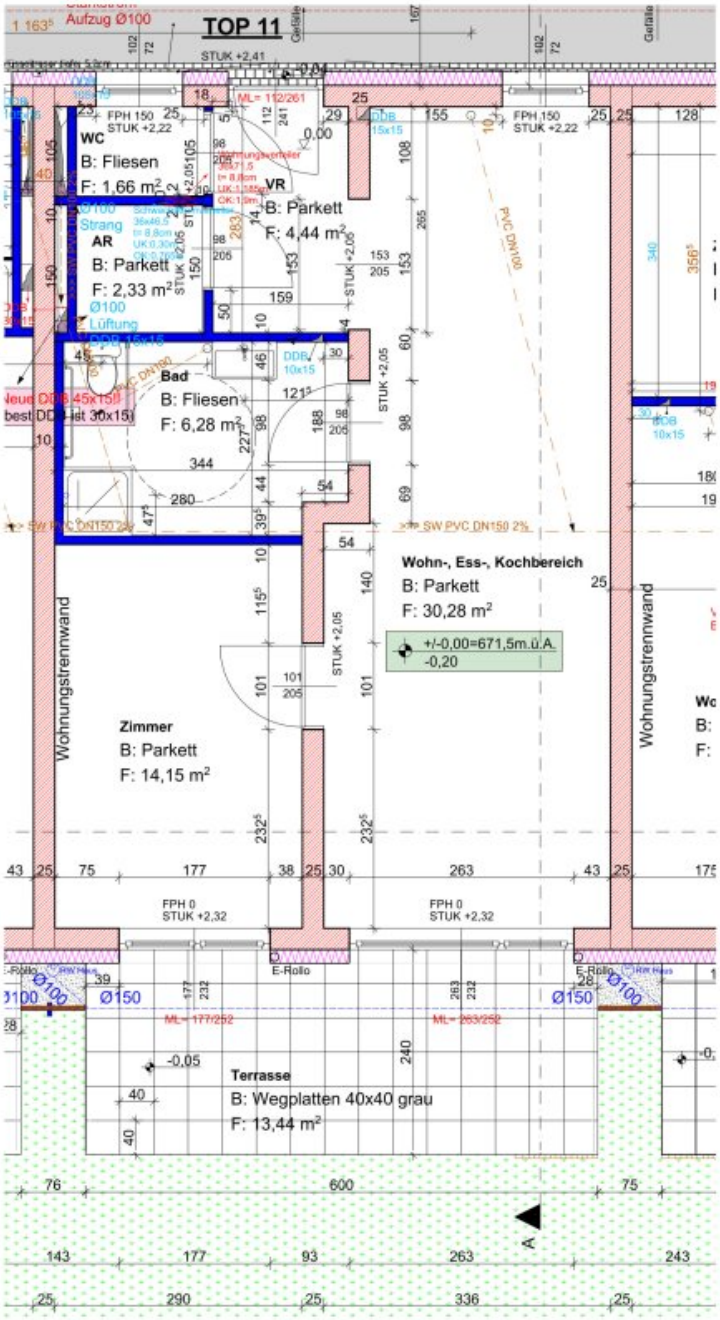







BÖCHZELT MIV

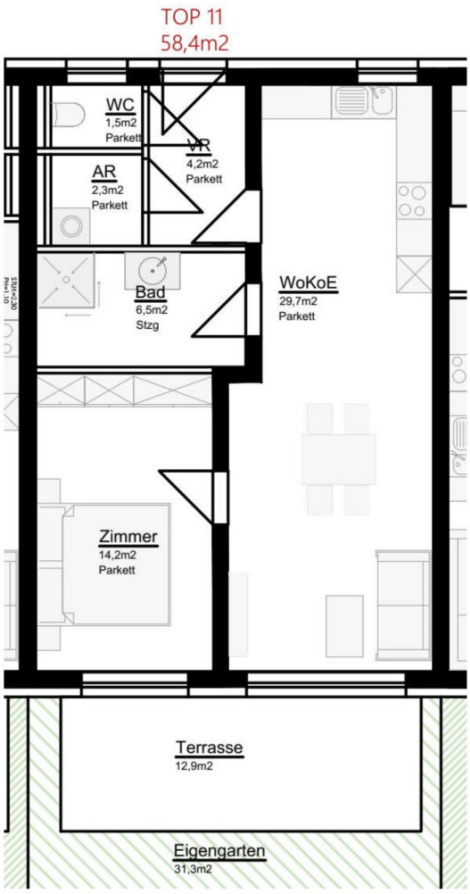
BÖCHZELT MIV



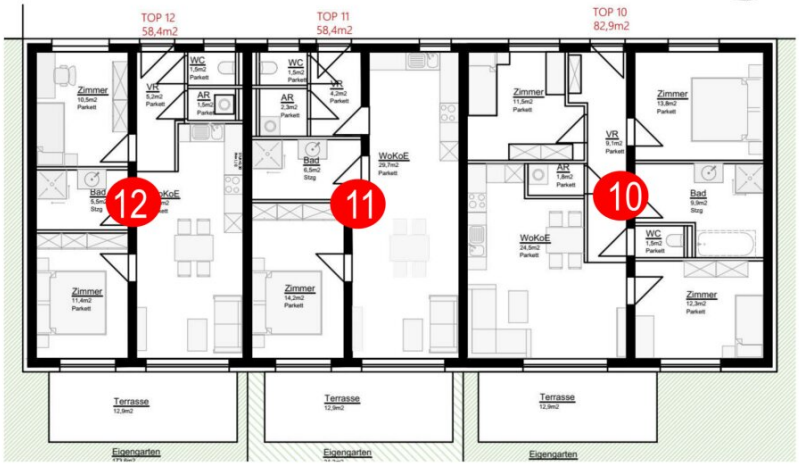
PROJEKT: HW-1 Immo Hauptstraße Zeltweg Wohnlage mit 18 WE-Einheiten		ABSCHNITT: TOP 11	
KA KALTENEGGER BAU	VERFASSER: DP	MASSSTAB: 1:50	PLANNUMMER: PO_KA210050_01 TOP11
	DATUM: 27.03.2023	INDEX: L	SEITEN: 1/1

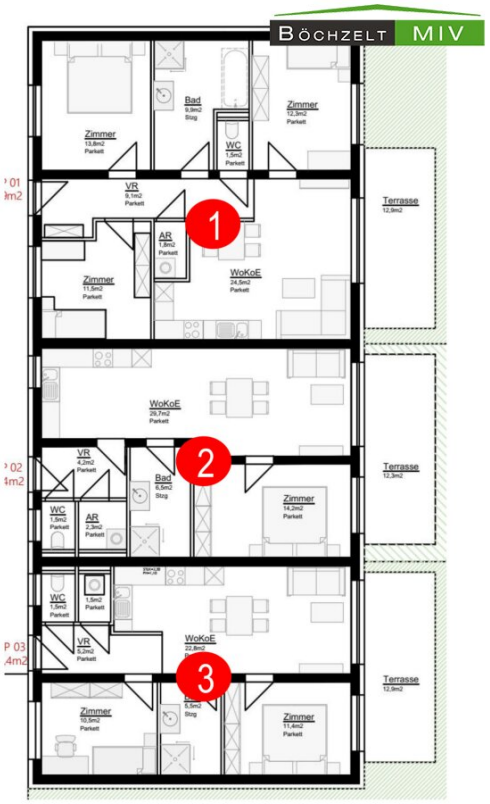
TOP 11

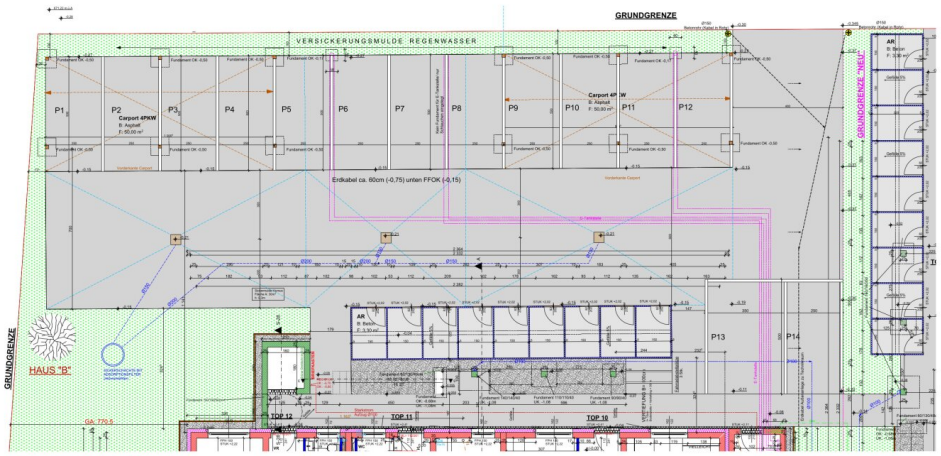
Wohnfläche 58,4m2
Eigengarten ca.32m2
Terrasse 12,9m2



Geschosspläne EG







BÖCHZELT MIV

DATUM:	ÄNDERUNG:	NAME:

KA KALTENEGGER BAU

PLANART:

POLIERPLAN

PROJEKT:	POLIERTHEMEN:
HW-1 Immo Hauptstraße Zeltweg Wohnlage mit 18 WE-Einheiten	PO_KA210050_02_B

BAUHERR:	MAßSTAB:	BEI:	DATUM:
Kaltenegger Immobilien GmbH	1:50	DP	27.03.2023
Pölweg 1 8753 Aichdorf	INHALT: Haus B - Außenanlage		
	INDEX: L		

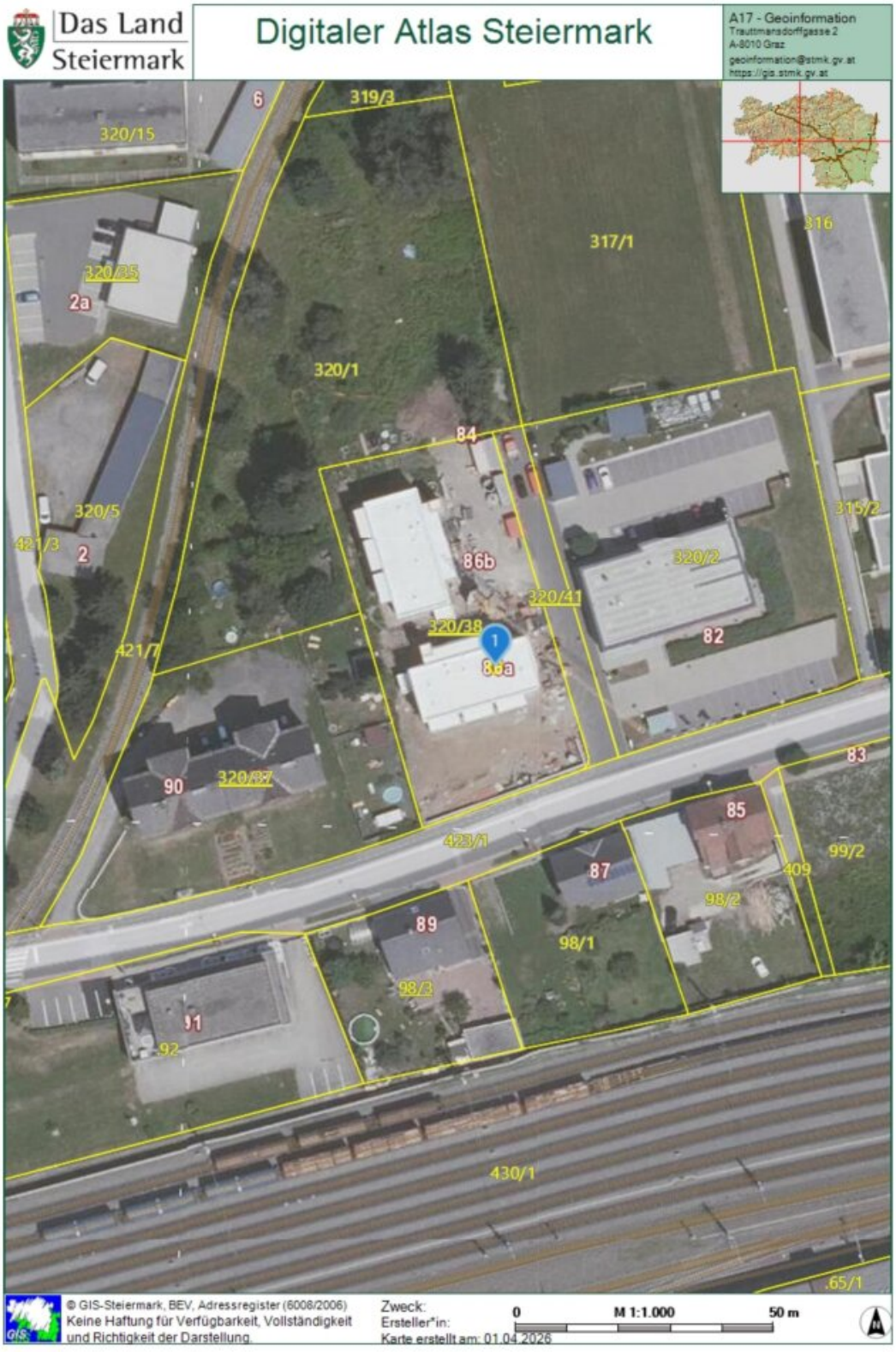
Top 11	Wohnung	Erdgeschoß	AR 11; Garten 11	5

BÖCHZELT MIV

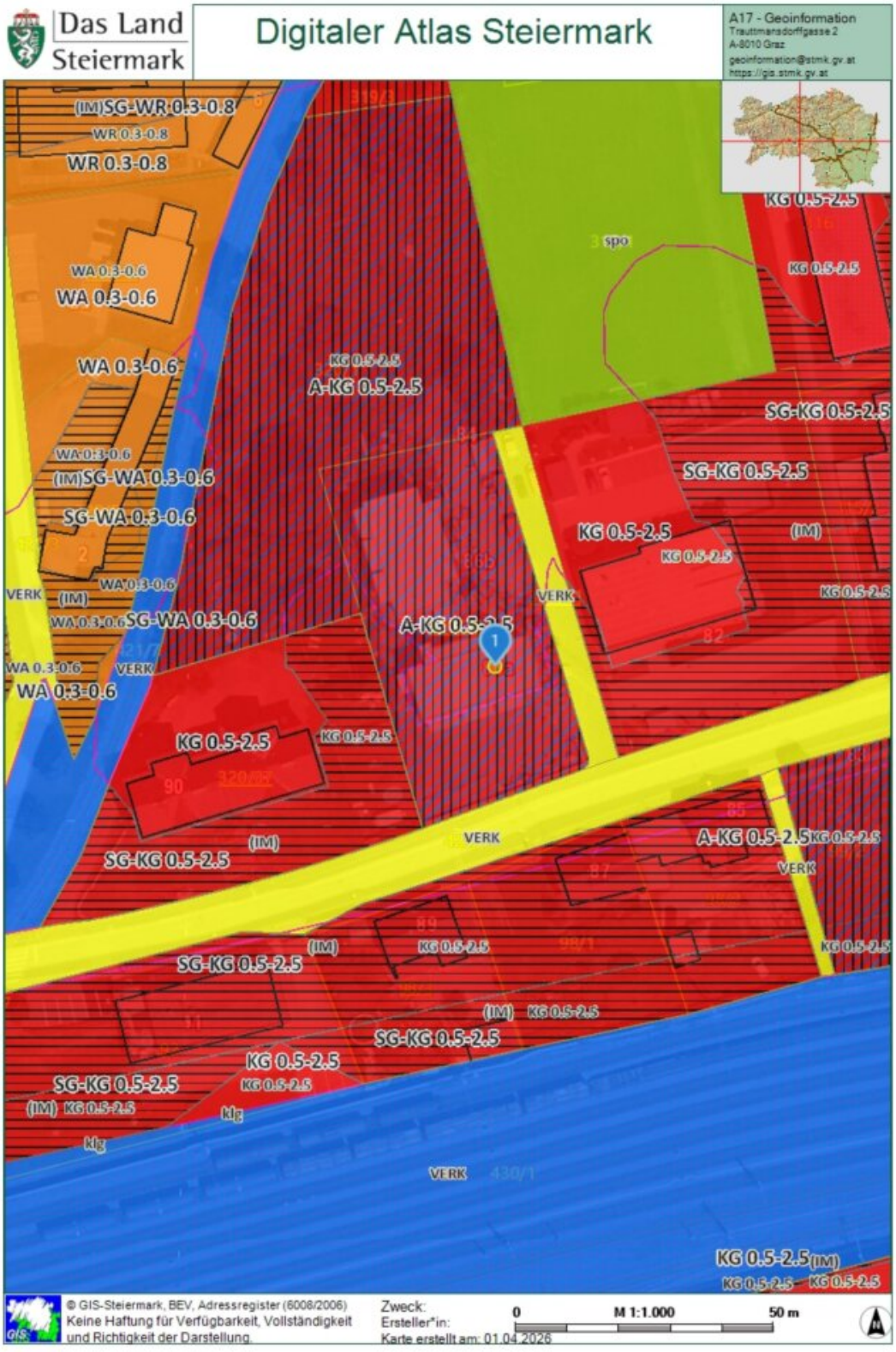
Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche	
Vorraum	4,44 m²	
Bad	7,38 m²	
WC	1,66 m²	
Wohnküche	30,28 m²	
Zimmer	13,03 m²	
AR	2,33 m²	
Summe	59,12 m²	
Terrasse	13,44 m²	
Zubehör:		
AR 11	3,30 m²	Einlagerungsraum
Garten 11	30,27 m²	Eigengarten

BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Hauptstraße 86	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Haus A	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 86	Katastralgemeinde	Zeltweg
PLZ/Ort	8740 Zeltweg	KG-Nr.	65038
Grundstücksnr.	320/38	Seehöhe	670 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	740,4 m²	Heiztage	256 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	592,3 m²	Heizgradtage	4246 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2 302,7 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 129,5 m²	Norm-Außentemperatur	-16,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,04 m	mittlerer U-Wert	0,260 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	19,56	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	28,7 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	39,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	28,7 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	71,3 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,63	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	Punkt 5.2.3 c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	29 601 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	40,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	29 207 kWh/a	HWB_{SK} =	39,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	7 567 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	45 276 kWh/a	HEB_{SK} =	61,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,71
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,09
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,22
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	16 863 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	62 139 kWh/a	EEB_{SK} =	83,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	77 495 kWh/a	PEB_{SK} =	104,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	66 973 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	90,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK}$ =	10 522 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	14,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	15 003 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	20,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,61
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH
Ausstellungsdatum	01.07.2021	Unterschrift	ARCHITEKTIN DIPL. ING. VERA KORAB ZT-Gesellschaft m. b. H. 1220 Wien, Stadlauer Straße 13/10 T: 01/[illegible] 270 FAX-DW
Gültigkeitsdatum	30.06.2031		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 11** ist eine **moderne, barrierefreie 2?Zimmer?Eigentumswohnung** mit einer **Nutzfläche von ca. 59,12 m²** im **Erdgeschoss** der Anlage. Sie überzeugt durch eine **durchdachte, großzügige Raumaufteilung**, einen **hohen Wohnkomfort** und eine **besonders gefragte barrierefreie Ausstattung**. Zur Wohnung gehören eine **großzügige Terrasse mit rund 13,44 m²** sowie ein **Eigengarten mit ca. 30,27 m²**, die den Wohnraum ins Freie erweitern und viel Platz für Sitzgelegenheiten, Pflanzen und individuelle Gestaltung bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einen **Kellerersatzraum mit ca. 3,30 m²** im Erdgeschoss sowie einen **fix zugeordneten Carport?Stellplatz** direkt bei der Wohnanlage. **Carport und Einbauküche sind im Kaufpreis inkludiert.** Aufgrund der **barrierefreien Ausführung (breitere Türen, größere Bewegungsflächen, behindertengerechtes Badezimmer mit Griffstangen, Erdgeschosslage, niedrigere Küche)** ist die Wohnung **ideal für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität**. Gleichzeitig ist sie als **Anlegerwohnung besonders interessant**, da barrierefreie Wohnungen im Murtal nur in begrenzter Zahl verfügbar sind und sich somit einer stabilen Nachfrage erfreuen.

Die Wohnung Top 11 ist laut Topografie **barrierefrei konzipiert**, mit **größeren Räumen und breiteren Türen**. Beim Betreten gelangt man in einen **geräumigen Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und als zentrale Verteilerzone fungiert. Von hier aus erschließen sich der Wohnbereich, das Schlafzimmer, das behindertengerechte Badezimmer sowie das zusätzliche WC. Der **offene Wohn?/Ess?/Kochbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Er ist großzügig geschnitten, bietet viel Platz für eine komfortable Möblierung und ist durch große Fensterfronten sehr hell. Von hier gelangt man direkt auf die **Terrasse (ca. 13,44 m²)** und weiter in den **Eigengarten (ca. 30,27 m²)**. Die **moderne Einbauküche** ist bereits installiert und **im Kaufpreis enthalten**, was einen sofortigen Bezug bzw. eine problemlose Fortführung des bestehenden Mietverhältnisses ermöglicht. Die Wohnung verfügt über **ein großzügiges Schlafzimmer**, das ausreichend Stellfläche für Bett, Schränke und weitere Möbel bietet. Durch die barrierebewusste Planung sind Bewegungsflächen und Türbreiten auf eine komfortable Nutzung – auch mit Rollstuhl oder Gehhilfen – ausgelegt. Das **behindertengerechte Badezimmer** ist mit **entsprechenden Griffstangen und angepasster Ausstattung** ausgeführt. Es bietet komfortable Bewegungsfreiheit, verfügt über ein barrierearmes bzw. bodengleiches Duscheniveau und ist so gestaltet, dass auch Personen mit körperlicher Einschränkung den Sanitärbereich sicher und bequem nutzen können. Zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung. Dieses **zusätzliche WC** erhöht den Wohnkomfort deutlich – sowohl im Alltag als auch im Fall von Besuch – und stellt insbesondere in einer barrierefreien Wohnung ein wichtiges Plus an Funktionalität dar. Die **Terrasse** ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar und geht in den **Eigengarten** über. Dieser private Außenbereich bietet eine ideale Möglichkeit für Entspannung im Freien, gärtnerische Aktivitäten oder das Aufstellen von Sitz- und Liegemöbeln – alles **ebenerdig und bequem erreichbar**, ohne Stufen oder Höhenunterschiede.

Die Wohnanlage wurde in **massiver Bauweise** errichtet. Tragende Wände bestehen aus Hochlochziegeln, die Fassade als **Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz**.
Die **Energiekennzahl** liegt innerhalb der Fördervorgaben und sorgt für einen zeitgemäßen energetischen Standard. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **zentrale Gastherme**, die die **Fußbodenheizung** in allen Aufenthaltsräumen versorgt. Die Fußbodenheizung gewährleistet ein angenehmes Raumklima und ermöglicht eine flexible Möblierung ohne störende Heizkörper. Die Fenster und Terrassentüren sind als **Kunststoffelemente mit 3?fach?Wärmeschutzverglasung** ausgeführt. An den relevanten Fenster- und Türelementen ist ein **außenliegender Sonnenschutz (Rollos)** vorgesehen, der komfortabel von innen bedient werden kann. In den Wohn- und Schlafbereichen sind **hochwertige Eichenparkettböden** verlegt, die eine warme Wohnatmosphäre vermitteln. In Badezimmer und WCs kommen **rutschhemmende Bodenfliesen** zum Einsatz, im Badezimmer mit hochgezogener Wandverfliesung. Alle übrigen Wand- und Deckenflächen sind mit **weißer Innendispersionsfarbe** ausgeführt. Die **Innentüren** sind passend zum modernen Erscheinungsbild weiß beschichtet und mit Holzumfassungszargen ausgestattet – in der Ausführung der Top 11 **in barrierefreundlichen Breiten**. Die elektrische Ausstattung entspricht **heutigem Standard**: ausreichend Steckdosen in allen Räumen, Beleuchtungsauslässe, auf der Terrasse sind **Stromanschluss und Lichtauslass** vorgesehen. Die Wasser- und Abwasserentsorgung ist an das **kommunale Netz** angeschlossen. Ein **frostsicherer Außenwasseranschluss** steht für die Nutzung der Außenflächen zur Verfügung. Die **Einbauküche** ist modern gestaltet, höhentechnisch an die Rollstuhlfahrer angepasst und bereits im Objekt vorhanden. **Sie ist im Kaufpreis inkludiert** und erleichtert die Vermietung erheblich, da sie Mietern einen sofort beziehbaren, voll funktionsfähigen Küchenbereich bietet.

Der **Kaufpreis** für die Wohnung Top 11 beträgt **€ 189.900,–**. Im Kaufpreis inkludiert sind sowohl der **Carport?Stellplatz** als auch die **Einbauküche**. Die monatlichen **Betriebskosten** betragen derzeit rund **€ 226,15**. Diese setzen sich aus den laufenden Bewirtschaftungskosten der Anlage und der Wohnung zusammen; nähere Details können im Zuge der weiteren Abwicklung bzw. anhand der Vorschreibung der Hausverwaltung geprüft werden. Auf der Liegenschaft ist **Wohnungseigentum** begründet. Zur Top 11 gehören die Wohnung, der zugeordnete Carport?Stellplatz sowie der Kellerersatzraum im Erdgeschoss (ca. 3,30 m²). **Die Türe zu diesem Kellerersatzraum ist noch nicht hergestellt** und ist vom Käufer auf eigene Kosten zu errichten. In der Eigentümergemeinschaft ist – wie bei der Anlage insgesamt – eine **Überprüfung des Daches** vorgesehen. Dabei sind insbesondere **Nacharbeiten an den Flachdachhochzügen** sowie eine **Reparatur der Attikaverblechung** geplant. Details zu Umfang, Zeitplan und Kostenverteilung erfolgen über die Hausverwaltung und die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Vermietung / Anlegerinformation:

Die Wohnung ist derzeit **vermietet**. Es besteht ein **befristeter Mietvertrag bis 31.01.2028**.

- **Monatlicher Bruttomietzins inkl. Heizung:** € **838,27**

- **Monatlicher Überschuss nach Abzug der laufenden Kosten:** ca. **€ 612,12**

- **Jährlicher Mieterlös nach Abzug der monatlichen Kosten:** ca. **€ 7.345,44**

Die **Mieterin ist auf die Barrierefreiheit angewiesen** und hat den Wunsch nach einem **längerfristigen Mietverhältnis** geäußert. Aufgrund der **geringen Anzahl barrierefreier Wohnungen im Murtal** ist diese Einheit am Markt für Mieter **besonders attraktiv**. Dies spricht sowohl für eine **gute Bestandsmiete** als auch für eine **günstige Wiedervermietbarkeit** im Falle eines späteren Mieterwechsels. Die Kombination aus **Neubau (2023)**, **barrierefreier Ausstattung**, **Eigengarten**, **Carport** und **bereits bestehendem Mietverhältnis mit stabilen Erträgen** macht die Wohnung Top 11 zu einem **interessanten Anlageobjekt** mit einem sehr gut einschätzbaren Einnahmenprofil.

Die Wohnung **Top 11** in der Hauptstraße 86 in Zeltweg verbindet **modernen Wohnkomfort** mit einer **nachhaltig gefragten barrierefreien Ausstattung**.
Die **Erdgeschosslage**, die **großzügige Terrasse**, der **Eigengarten**, die **durchdachte 2?Zimmer?Raumaufteilung** sowie das **behindertengerechte Badezimmer** machen dieses Objekt für eine breite Zielgruppe attraktiv – vom älteren Mieter bis hin zu Personen mit eingeschränkter Mobilität. Für **Anleger** bietet die Wohnung eine **bereits etablierte Vermietungssituation** mit einem **befristeten Mietvertrag bis 31.01.2028** und einem **überschaubaren, gut dokumentierten Ertrag**. Die Mieterin schätzt die Barrierefreiheit und strebt ein längerfristiges Mietverhältnis an, was sich positiv auf Planungssicherheit und Ertragssituation auswirkt. Mit **Baujahr 2023**, moderner Haustechnik (Fußbodenheizung, 3?fach?Verglasung, Sonnenschutz), **inkludierter Einbauküche**, **Carport** und der attraktiven Lage im **Murtal** präsentiert sich dieses Objekt als **solide, zukunftsfähige Immobilie** – sowohl zur **langfristigen Kapitalanlage** als auch perspektivisch für eine spätere Eigennutzung.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Objektart:** barrierefreie 2?Zimmer?Eigentumswohnung mit Garten (Top 11)

- **Adresse:** Hauptstraße 86b, 8740 Zeltweg

- **Lage im Haus:** Erdgeschoss, ebenerdiger Zugang

- **Baujahr der Wohnanlage:** 2023 (Neubau)

- **Nutzfläche der Wohnung:** ca. **59,12 m²**
- **Zimmer:** 2 (Wohn?/Ess?/Kochbereich + 1 Schlafzimmer)
- **Badezimmer:** 1 **behindertengerechtes Bad** mit angepasster Ausstattung und Griffstangen
- **WC: zusätzliches separates WC**, insgesamt 2 WCs nutzbar (Bad + WC)
- **Terrasse:** ca. **13,44 m²**
- **Eigengarten:** ca. **30,27 m²**
- **Kellerersatzraum:** ca. **3,30 m²** im Erdgeschoss (Tür noch vom Käufer herzustellen)
- **Stellplatz:** 1 **Carport?Stellplatz** im Kaufpreis inkludiert
- **Heizung:** Gastherme je Einheit, **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Fenster:** Kunststofffenster mit **3?fach?Wärmeschutzverglasung**, außenliegender Sonnenschutz (Rollos)
- **Böden:** Eichenparkett in Wohn- und Schlafraum, Fliesen in Bad und WCs
- **Küche:** moderne Einbauküche, **im Kaufpreis enthalten**
- **Barrierefreiheit:** größere Bewegungsflächen, breitere Türen, Erdgeschosslage, behindertengerechtes Bad

- **Außenbereich:** Terrasse mit Strom- und Lichtanschluss, Eigengarten zur exklusiven Nutzung

- **Kaufpreis:** € **189.900,–** inkl. Carport und Küche

- **Betriebskosten:** ca. **€ 226,15** monatlich

- **Vermietung:** befristet bis **31.01.2028**, Bruttomietzins inkl. Heizung ca. **€ 838,27/Monat**

- **Mieterlös nach Kosten:** ca. **€ 612,12/Monat**, das sind ca. **€ 7.345,44/Jahr**

- **Besondere Eignung: Anlegerobjekt** mit stabiler Mieterin, hohe Attraktivität am Mietmarkt aufgrund Barrierefreiheit

Sie möchten mehr über diese barrierefreie Gartenwohnung erfahren oder einen Eindruck vor Ort gewinnen? Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin – Herr Weikl steht Ihnen unter 0660/47 40 573 für weitere Informationen und Terminabsprachen jederzeit zur Verfügung.

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 <75m
Apotheke <375m
Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen
Schule <450m
Kindergarten <100m

Nahversorgung
Supermarkt <225m

Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <225m

Sonstige
Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <450m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <2.450m
Bahnhof <250m
Flughafen <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap