

## Attraktive energieeffiziente Anlegerwohnung in zentraler Lage – Erstbezug!



**Objektnummer: 561**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	77,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72

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













KALVARI



# Objektbeschreibung

## Attraktive Anlegerwohnung in zentraler Lage – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

Diese stilvolle Wohnung vereint den Charme klassischer Altbauelemente mit moderner, energieeffizienter Ausstattung und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Die zentrale Lage, die barrierearme Ausführung sowie die durchdachte Raumaufteilung machen das Objekt besonders attraktiv für eine breite Mieterzielgruppe.

Ein besonderes Highlight ist das innovative Energiekonzept:

Jede Einheit verfügt über eine eigene Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher. Ergänzt wird dies durch eine zusätzliche PV-Anlage für die Warmwasseraufbereitung. Das Ergebnis sind **signifikant reduzierte Betriebskosten** – ein klarer Wettbewerbsvorteil am Mietmarkt.

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

- moderner Carbon-Fußbodenheizung
- hochwertigem Weitzer Wärmeparkett
- Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Kaminanschluss im Wohn-Essbereich (Option für Kachel- oder Schwedenofen)

Der einzigartige Charakter der Wohnung wird durch elegante Flügeltüren unterstrichen, die für ein stilvolles Wohnambiente sorgen und die Wertigkeit der Immobilie zusätzlich steigern.

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Zugang zur Terrasse
- Wohnküche

- 2 Zimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Zusätzlich:

- Kellerabteil
- PKW-Stellplatz im Innenhof inkl. eigener E-Ladestation

#### **Attraktiver Zusatz:**

Beim Kauf erhalten Sie einen Küchengutschein im Wert von € 5.000,-.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus **Charakter, moderner Technik und niedrigen Betriebskosten – ideale Voraussetzungen für eine stabile Rendite und langfristige Vermietbarkeit.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.