Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in 3730 Eggenburg

Objektnummer: 2189/103

Eine Immobilie von Levanto Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3730 Eggenburg
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	173,70 €
Heizkosten:	88,70 €
USt.:	35,11 €

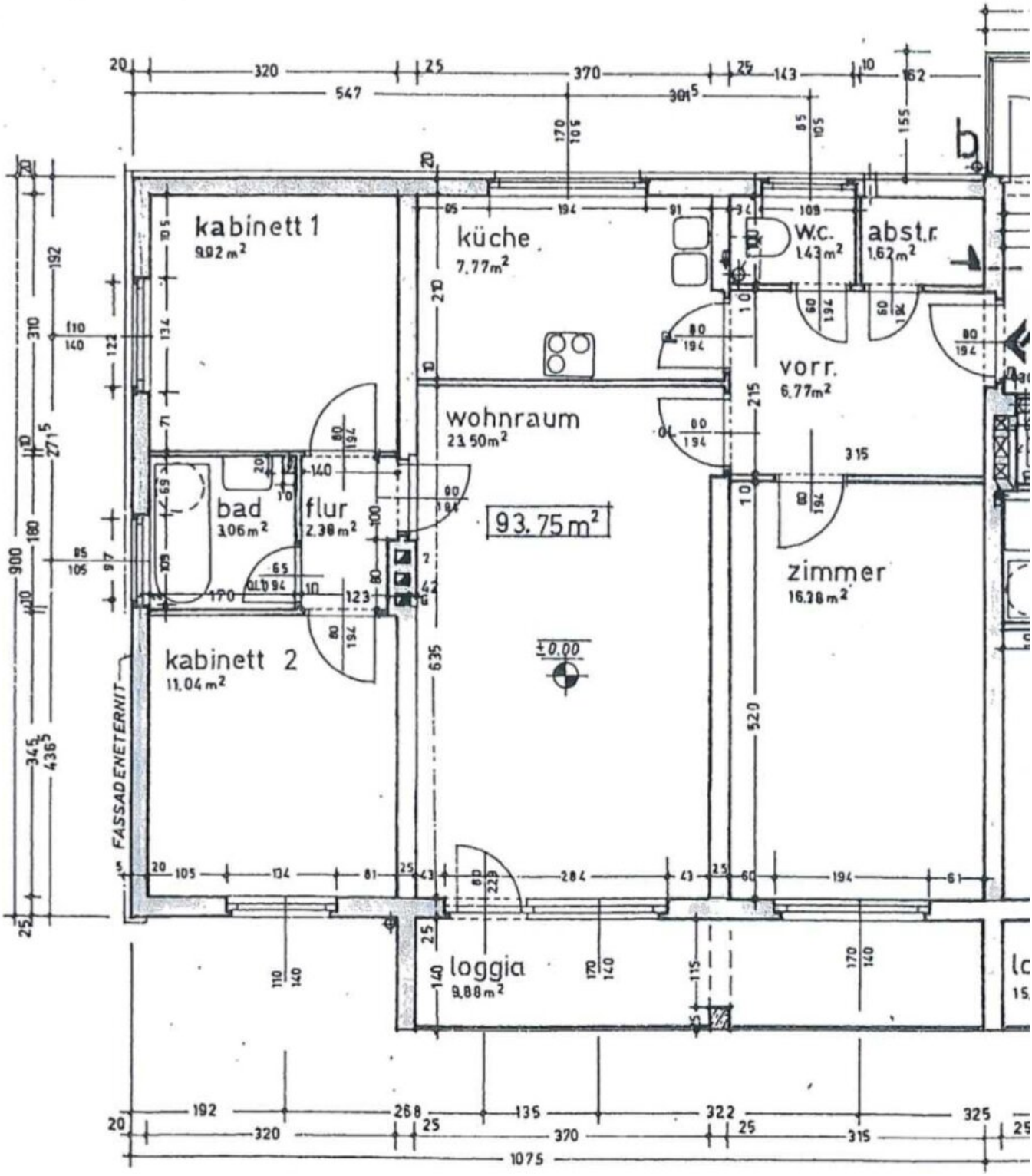
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Enner

Levanto Immobilien GmbH & Co KG
Neidlinger Straße 1
3121 Karlstetten


kabinett 1
9.92 m²
küche
7.77m²
W.C.
1.43m²
abstr.
1.62m²
vorr.
6.77m²
wohnraum
23.50m²
bad
3.06m²
flur
2.38m²
93.75m²
zimmer
16.28m²
kabinett 2
11.04m²
loggia
9.88m²
FASSADENETERNIT
±0.00
547
370
320
25
143
162
155
1075
315
325

Objektbeschreibung

Wichte Information zur aktuellen Vermietung:

Die Wohnung ist derzeit zu einem Nettomietzins von 412,99 € befristet auf 3 Jahre vermietet. Der Mietvertrag endet am 14.11.2028. Für Kapitalanleger bedeutet dies einen sofortigen und gesicherten Mietertrag ab Übernahme – für Eigennutzer bietet sich nach Auslaufen des Mietverhältnisses die Möglichkeit, selbst in diese top-gepflegte Wohnung einzuziehen.

Bei Neuvermietung wäre ein Nettomietzins von € 750,00 Euro möglich, dies entspricht einer Bruttomietrendite von über 5%.

Wohnung:

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung überzeugt auf ganzer Linie und bietet Ihnen die perfekte Grundlage für komfortables Wohnen – egal ob für Familien, Paare oder als durchdachte Kapitalanlage.

Auf rund 84 m² Wohnfläche verteilen sich ein einladendes Wohnzimmer sowie drei separate Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – etwa als klassische Schlafräume, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die Einbauküche inklusive aller Geräte ist bereits vorhanden, sodass Sie ohne zusätzlichen Aufwand einziehen können.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia – Ihr privater Rückzugsort für entspannte Stunden an der frischen Luft, den Morgenkaffee im Sonnenschein oder gemütliche Abende im Freien.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großes Kellerabteil, das sich ideal für Fahrräder, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände eignet.

Ein allgemeiner gepflegter Waschraum im Keller mit Waschmaschine und Trockner spart viel Platz in der Wohnung.

Zustand & Bausubstanz

Das Gebäude wurde ca. 1972 errichtet und befindet sich – ebenso wie die Wohnung selbst – in einem ausgezeichneten Zustand. Es wurde über die Jahre hinweg sorgfältig gepflegt und laufend instand gehalten. Ein klarer Pluspunkt für sicherheitsbewusste Käufer: Im Rücklagenfonds der Eigentümergemeinschaft sind zum heutigen Stand rund 95.469,00 Euro angespart – eine solide finanzielle Basis für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 84 m² Wohnfläche, sinnvoll aufgeteilt auf 4 Zimmer
- Große Loggia für Ihr privates Freiluft-Wohnzimmer
- Einbauküche inkl. Geräte
- Großes Kellerabteil mit Strom direkt unter der Wohnung als praktischer Zusatzstauraum
- Haus und Wohnung in top-gepflegtem Zustand
- Ca. 95.469,00 Euro im Rücklagenfond – finanzielle Sicherheit für die Zukunft

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://levanto.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <7.000m
Schule <7.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap