

## Vermietete 3-Zimmer-Anlegerwohnung mit großem Garten



1\_Küche

**Objektnummer: 3040/1947**

**Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4682 Geboltskirchen
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	5,17
<b>Kaufpreis:</b>	118.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

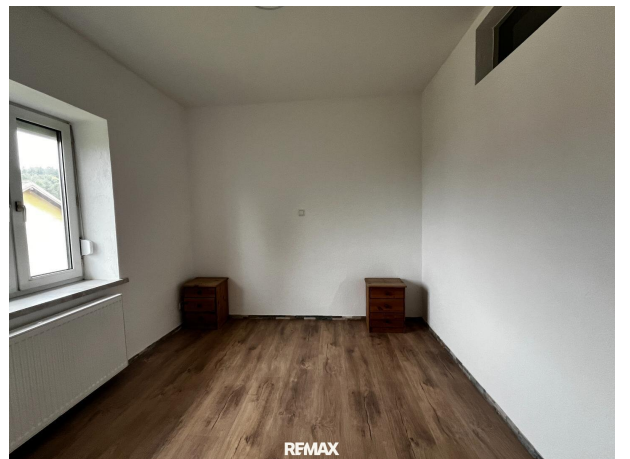
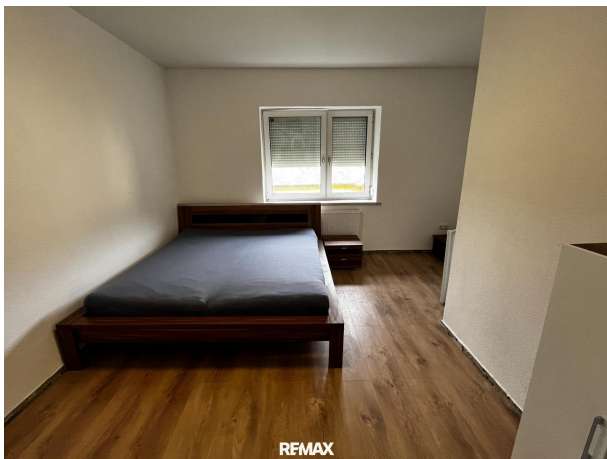
## Ihr Ansprechpartner

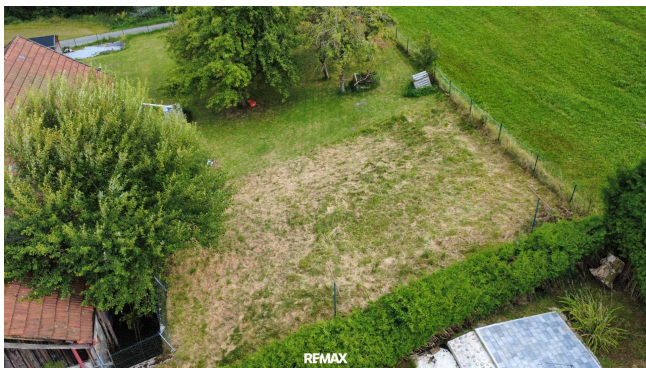


**Juliane Kerschberger, BA**

FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit  
Tolleterau 172/2









## Objektbeschreibung

Vermietete 3-Zimmer-Anlegerwohnung mit großem Garten

Diese bereits vermietete, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung bietet Anlegern eine solide und langfristig wertstabile Investitionsmöglichkeit. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Wohnhauses mit nur vier Einheiten – ein ruhiges Umfeld, das die Werterhaltung unterstützt und die Vermietbarkeit stärkt.

Die ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen durch eine helle und gut geplante Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Große Küche mit Essecke
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro)
- Badezimmer mit Badewanne und satiniertes Glasschiebetür
- Separates WC
- Inventar nicht im Kaufpreis enthalten – Ablöse auf Wunsch möglich

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil von ca. 230 m<sup>2</sup>, der Mietern hohe Lebensqualität bietet und die Nachfrage nach der Wohnung langfristig sichert:

- Ideal zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen
- Attraktiv für Familien und Naturliebhaber
- Seltene Größe – deutlicher Vermietungsvorteil

Die Lage punktet durch Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit. In wenigen Minuten erreichen Sie:

- Badensee und Golfplatz (ca. 10 min)
- Autobahnauffahrt A8 Haag/H. (ca. 7 km)
- Ortszentrum Geboltskirchen (ca. 4 km) mit Nahversorgern, Gastronomie, Kindergarten & Schule

Hinweis: Für die Liegenschaft wurde bislang keine externe Hausverwaltung bestellt; die Verwaltung erfolgt derzeit eigenständig durch die Eigentümergemeinschaft. Eine Instandhaltungsrücklage besteht aktuell nicht. Die Einrichtung eines entsprechenden Kontos wird innerhalb der Eigentümergemeinschaft besprochen.

Fazit: Eine pflegeleichte, wertbeständige Anlegerwohnung mit stabilen Mieteinnahmen, guter Vermietbarkeit und hohem Wohnkomfort.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Adresse bearbeiten können. Alle Angaben basieren

auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.**

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.

**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://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap