Anleger aufgepasst: Helle 3 Zimmer Wohnung mit großen Balkon und Weitblick



Objektnummer: 5753/516648103

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchbach 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4720 Kallham
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	267.218,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Anleger: 267.218€ zzgl. 20% USt. Kaufpreis Endverbraucher: 309.000€

Ihr Ansprechpartner



Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381



























immobilienbär

Objektbeschreibung

S‘MITTENDRIN – Ja, da wohnt es sich mit höchster **Lebensqualität** und mit allen Vorteilen, die das Landleben zu bieten hat.

In dieser hochwertigen Wohnanlage investieren Sie in eine bereits vermietete Wohnung mit sofortigen Mieteinnahmen ab dem ersten Tag – ohne Mietersuche, mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial, Inflationsschutz durch Sachwerte und interessanten steuerlichen Vorteilen für Anleger/innen. - Es gibt 2,3 oder 4 Zimmerwohnungen - Details auf Anfrage!

Im Ortsteil Kirchbach, eingebettet genau mitten drinnen, und zwar zwischen den Ortszentren von Neumarkt im Hausruckkreis und Kallham befindet sich die moderne Wohnanlage S‘MITTENDRIN mit 6 **hochwertigen Wohnungen**.

Und den „Mittendrin-Lifestyle“ kann man hier in all seinen Facetten genießen, denn hier profitiert man zu unmittelbarer Nähe von gleich zwei Gemeindezentren und deren umliegender Natur sowie der Infrastruktur.

Die moderne Wohnanlage verbindet gekonnt Trends aus der Wohn-& Baubranche sowie die Vorteile eines **modernen Mehrparteienhauses**, mit der Individualität und **Privatsphäre**, die man von einem Einfamilienhaus gewohnt ist.

Im Vordergrund steht dabei die geschlossene **Niedrigenergiebauweise**, durch die das Gebäude effizient, modern und nachhaltig errichtet werden konnte und bietet so die Grundlage für 6 hochwertig ausgestattete Wohnungen.

Die Wohnungen fassen zwischen 52m2 und 95m2 und erfüllen Wünsche für vielseitige Bedürfnisse. Ob gemütliche Single Wohnung, Wohnungen für Paare oder die ganze Familie, hier wird jeder fündig.

WILLKOMMEN ZUHAUSE.

Hier heißt es **modernes Wohnen** mit viel Privatsphäre und einem ganz besonderen gemeinsamen Nenner. Sonnenschein pur durch die wunderbare Südwestausrichtung der Wohneinheiten, die mit großen Fensterfronten versehen

sind. Und jede Wohnung hat auch direkten Zugang zur **Natur**. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über **gemütliche Terrassen** und Eigengärten. Zu den Wohneinheiten in den beiden Obergeschossen zählen große Balkone.

Ja, dass die großen, hellen Räume zum Verweilen einladen, das ist hier kaum zu übersehen. Und das helle, freundliche und hochwertige Design zieht sich durch alle Räume bis ins Badezimmer und auch in das WC.

In der Wohnanlage fehlt es an nichts. Schon gar nicht an Platz. Eine **Gemeinschaftsfläche** im Freien lädt zum Verweilen und Spielen in der Natur ein. Außerdem findet dank Kellerabteilen und Parkplätzen jedes Teil und jedes Fahrzeug

seinen richtigen Platz. Durch die Top Lage wohnt man, wie auch der Name schon verrät im „MITTENDRIN“, zum einen, ruhig in einer Siedlung, zum anderen ist der Standort wunderbar infrastrukturell erschlossen.

Ob zu Fuß oder mit dem Rad und Auto, von hier aus erreichen Sie relevante Nahversorger, Gastronomie oder öffentliche Verkehrsanbindungen schnell und unkompliziert. Auch Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer

Nähe.

Top 03: vermietete Balkonwohnung mit 3 Zimmer

- Wohnfläche: 65,64 m²
- Balkon: 14,85 m²
- 1 Stellplatz inklusive

Mietvertrag: Laufzeit bis März 2028

Mieteinnahmen akt. ca. 572€ netto pro Monat

Kaufpreis Anleger: 267.218€ zzgl. 20% USt.

Kaufpreis Endverbraucher: 309.000€

Provisionsfreier Verkauf!

somit ca. 6,4% Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Vertragserrichtung Rechtsanwalt/Notar ca. 1,5% zzgl. Ust.)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <750m
Arzt <6.375m
Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <575m

Nahversorgung
Supermarkt <300m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <7.625m

Sonstige
Bank <700m
Geldautomat <700m
Post <6.825m
Polizei <6.650m

Verkehr
Bus <850m
Bahnhof <850m
Autobahnanschluss <9.800m
Flughafen <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap