

## **Attraktive Eigentumswohnung in der Veitsch – PROVISIONSFREIES Anlageobjekt in Naturlage**



**Objektnummer: 3812/390**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8663 Sankt Barbara im Mürztal
<b>Wohnfläche:</b>	59,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	55.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,39 €
<b>Heizkosten:</b>	18,71 €
<b>USt.:</b>	21,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



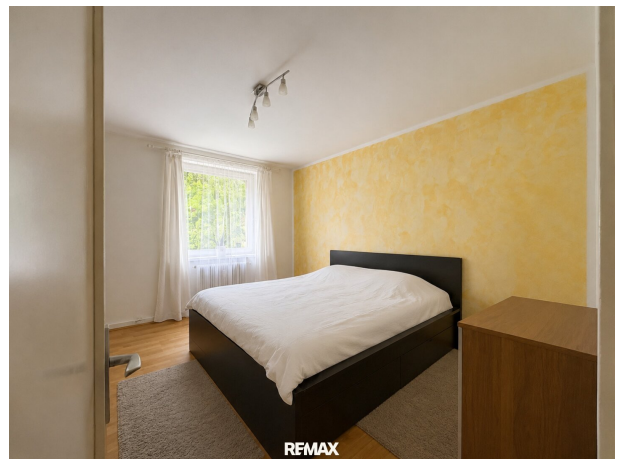
**Bernhard Valant**

REMAX Smart  
Wienerstrasse 46  
8680 Mürzzuschlag

T +436769224972

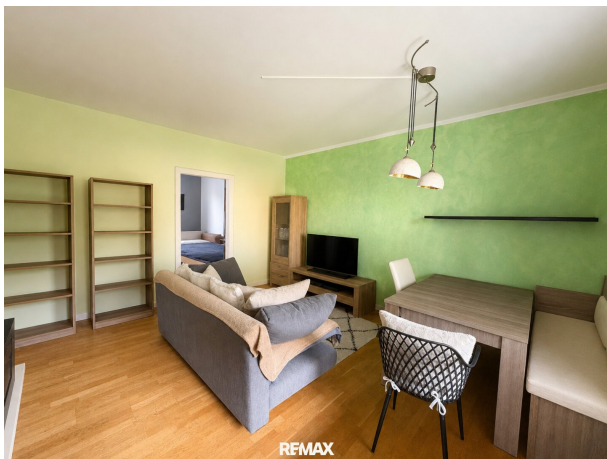


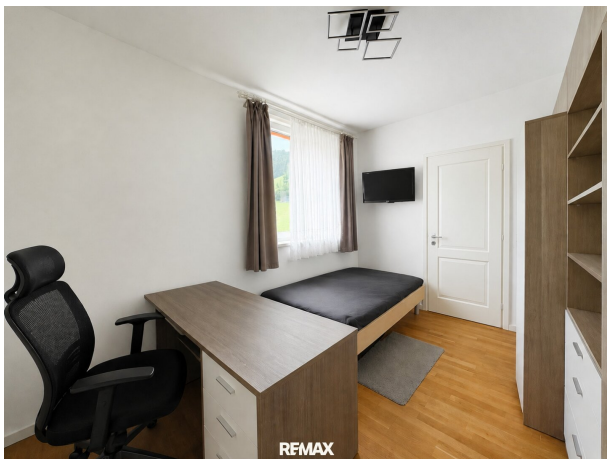






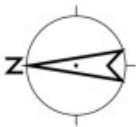












## Objektbeschreibung

### **Eigentumswohnung in der Veitsch – Attraktives Anlageobjekt mit bestehendem Mietverhältnis**

Sichere Kapitalanlage in naturnaher Lage – vermietet und sofort ertragswirksam

In ruhiger und sonniger Wohnlage in der Veitsch gelangt diese gepflegte Eigentumswohnung als attraktives Anlageobjekt zum Verkauf. Die Wohnung ist bereits langfristig vermietet und wird inklusive aufrehtem Mietvertrag übernommen. Dadurch profitieren Anleger unmittelbar von bestehenden Mieteinnahmen und einer bereits etablierten Vermietungssituation.

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in naturnaher Umgebung und überzeugt durch ihre solide Bauweise, funktionale Raumaufteilung sowie die gute Vermietbarkeit in ruhiger Wohnlage.

### **Solides Investment mit bestehender Vermietung**

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59,95 m<sup>2</sup> und bietet eine praktische Raumaufteilung mit drei Zimmern. Helle Wohnräume sowie die sonnige Ausrichtung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und erhöhen die langfristige Attraktivität für Mieter.

Ein Mehrzweckraum bzw. Lagerraum für alle Wohnparteien sowie das Kellerabteil bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Direkt neben der Wohnanlage befindet sich ein großer Kinderspielplatz, wodurch die Wohnung besonders für Familien interessant bleibt und nachhaltig gute Vermietungschancen bietet.

### **Highlights für Anleger**

- Bereits vermietet – Verkauf inklusive aufrehtem Mietvertrag
- Laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag
- Ruhige und sonnige Naturlage in der Veitsch
- Gepflegte Wohnanlage

- Gute Raumaufteilung
- Helle Wohnräume
- Separate Küche
- Bad und WC gemeinsam
- Kellerabteil vorhanden
- Großer Kinderspielplatz direkt neben der Wohnanlage
- Solides Anlageobjekt mit langfristigem Wertpotenzial
- Die Maklerprovision wird vom Abgeber übernommen. Provisionsfrei für den Käufer!

## **Rahmendaten**

- Wohnfläche: ca. 59,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Bauweise: Massiv
- Heizung: Gas
- Zustand: gepflegt
- Kellerabteil vorhanden

## Energieausweis

- HWB: 50,60 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)
- fGEE: 1,37 (Klasse C)

## Monatliche Kosten

- Betriebskosten: ca. € 123,41
- Heizkosten: ca. € 121,21
- Rücklage: ca. € 53,02

## Kaufpreis

€ 55.000,-

## Wichtige Hinweise

Die Wohnung wird inklusive bestehendem und aufrechtem Mietverhältnis verkauft und eignet sich daher ideal als sofort verfügbares Anlageobjekt mit laufenden Erträgen.

Die gesamte Einrichtung in der Wohnung steht im Eigentum der Mieterin und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Auch der vorhandene Ofen befindet sich im Eigentum der Mieterin. Ein möglicher Verkauf erfolgt ausschließlich nach persönlicher Vereinbarung mit der Mieterin.

## Lage & Umgebung

Die Veitsch bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Wanderwege sowie Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Apotheke und ärztliche Versorgung sind in

wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und bestehender Vermietung macht diese Immobilie zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit für Anleger.

## **Fazit**

Diese vermietete Eigentumswohnung in der Veitsch bietet eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf eine solide Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis und laufenden Mieteinnahmen setzen möchten. Die ruhige Naturlage, die gepflegte Wohnanlage sowie die nachhaltige Vermietbarkeit sprechen für ein langfristig interessantes Investment.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## **Hinweis zu den Bildern**

Die im Exposé verwendeten Fotos wurden teilweise digital bearbeitet bzw. optimiert. Dies umfasst insbesondere Anpassungen der Bepflanzung sowie Retuschen von Einrichtungsgegenständen und persönlichen Gegenständen zur besseren Darstellung der Raum- und Grundstücksverhältnisse.

Die vorgenommenen Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im Sinne des Maklergesetzes dar.

Abweichungen zwischen den dargestellten und den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich. Maßgeblich ist ausschließlich der Zustand der Immobilie vor Ort im Rahmen einer Besichtigung.

## **Rechtlicher Hinweis**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap