

## Vermietete Anlegerwohnung - 2 Zimmerwohnung mit Blick südlicher Ausrichtung und traumhaften Weitblick



**Objektnummer: 5753/516648115**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Doktor-Müllner-Platz 15                 |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4710 Grieskirchen                       |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 62,36 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,60                          |
| Kaufpreis:                    | 252.861,00 €                            |
| Infos zu Preis:               |   |

Kaufpreis Endverbraucher: € 289.414,- Kaufpreis Anleger: € 252.861,- zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

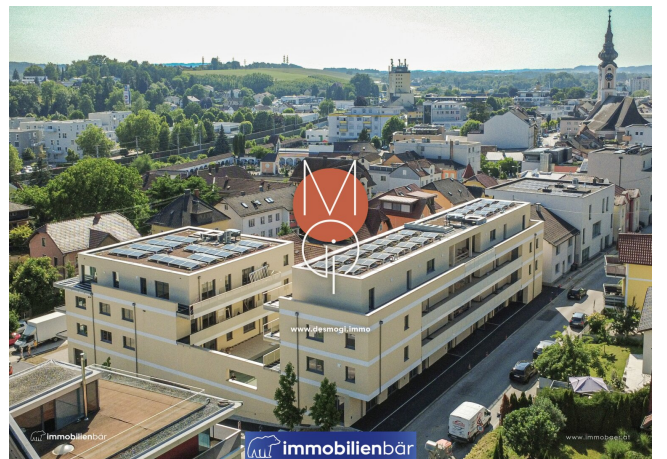
Provision bezahlt der Abgeber.

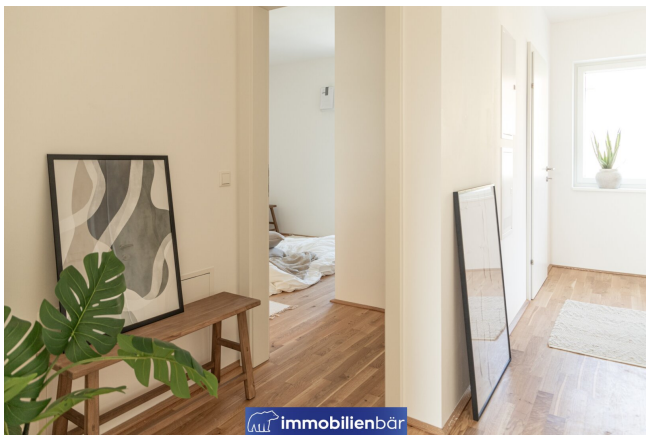
## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär







 immobilienbär




HIGHLIGHTS –  
DE I MOG.

- **Moderne Bauweise** mit architektonischen Highlights
- **Hochwertige Raumausstattung:** Hell- freundliche modern
- **Luftwärmepumpe mit Kühlung:** Ermöglicht perfektes Klimatisieren zu jeder Jahreszeit.
- **Photovoltaik-Anlage:** mit einer Gesamtleistung von ca. 40 kWp für geringe Betriebskosten
- **2 Aufzüge:** für komfortables Erreichen der Wohnungen in allen Etagen.
- **Freiflächen** wie Eigengärten, Balkone, Terrassen und Loggien
- **Kauf mit Landesförderung möglich**

- **Begrüntes Dach**
- **Tiefgaragenstellplätze**
- **Jede Wohnung inkl. Kellerabteil**
- **Grünfläche mit Spielplatz im Innenhof**
- **Fußbodenheizung**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung**
- **Elektr. Rollläden bzw. Rollläden** in den Wohnräumen
- **Eichenparkett und Feinsteinfliesen**
- **Provisionsfrei für den Käufer - Verkäufer zahlt Käuferprovision**

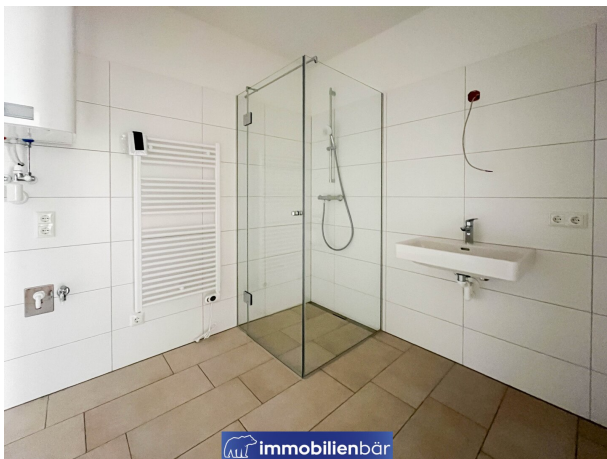
 immobilienbär




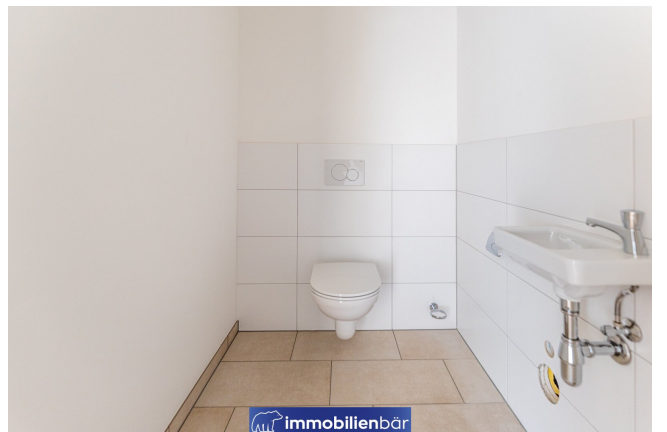
 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär





GRIESKIRCHEN

11,72km<sup>2</sup> / 5.182 Einwohner\*innen

Grieskirchen ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch ein Platz voller Geschichte und Kultur. Die Stadt liegt mit ihren rund 5.000 Einwohnern im Herzen Oberösterreichs und begeistert mit einer einzigartigen Mischung aus historischer Pracht und modernem Lebensstil. Gleichzeitig spielt die Bezirkshauptstadt als Zentrum von 34 Gemeinden, die das sogenannte „Lamot“ bilden, eine bedeutende Rolle.

immobilienbär

immobilienbär

www.immobiliaer.at







## 1. OG / TOP 1

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gang                | 6,03 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum             | 6,39 m <sup>2</sup>  |
| WC                  | 1,98 m <sup>2</sup>  |
| Bad                 | 5,72 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 27,72 m <sup>2</sup> |
| Schlafen            | 12,67 m <sup>2</sup> |
| AR                  | 1,85 m <sup>2</sup>  |

**Gesamt** 62,36 m<sup>2</sup>

Balkon 13,43 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## MITTEN IN GRIESKIRCHEN – DES MOG I.

Zentral. Modern. Lebenswert.

Mitten im charmanten Zentrum von Grieskirchen befindet sich ein stilvolles Wohn- und Geschäftsgebäude mit **17 Wohnungen** und **3 Gewerbeflächen**. Ideal für alle, die urbanes Leben, Qualität und Komfort schätzen. Die moderne Architektur verbindet hochwertige Ausstattung mit durchdachten Grundrissen und bester Infrastruktur.

### Wohnen, wie man's mog:

Wohnflächen zwischen **ca. 49 m<sup>2</sup> und 111 m<sup>2</sup>**, großzügige **Freiflächen** (Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten), helle Räume, hochwertige Materialien und **Kellerabteil inklusive**. Zwei Aufzüge, Tiefgarage mit **25 Stellplätzen**, Fahrrad- & Technikräume sowie ein grüner Innenhof mit Spielplatz sorgen für höchsten Wohnkomfort.

### Technik & Ausstattung:

- **Photovoltaik-Anlage** (40 kW) & **Luftwärmepumpe** für niedrige Betriebskosten - auch fürs Kühlen nutzbar
- **Fußbodenheizung, 3-Scheiben-Verglasung, Eichenparkett, elektrische Raffstores**
- vermietet Wohnungen als ANLEGER kaufen
- **Bezugsfertig, provisionsfrei für KÄUFER**

Hier gehts zur Projekt Homepage: [www.desmogi.immo](http://www.desmogi.immo)

### Grieskirchen – Stadt mit Zukunft:

Beste Anbindung (B137, A8, Bahnhof), attraktive Arbeitgeber, vielfältige Gastronomie & Einkaufsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Lebensqualität – **Grieskirchen verbindet urbanes Leben mit ländlichem Charme.**

### Balkonwohnung Top PS1

- 62,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 13,43 m<sup>2</sup> Balkon/Loggia
- 2 Zimmer

Kaufpreis Wohnung Eigennutzer: € 289.414,-

Kaufpreis Wohnung Anleger: € 252.861,- zzgl. 20% USt.

Mieteinnahmen: ca. 717,5€ netto für die Wohnung und 50€ netto für den TG Parkplatz

Hier geht´s zum Rundgang: [360 Grad Rundgang](#)

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 25.000,-

Kaufpreis Stellplatz: € 6.500,-

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <400m

Krankenhaus <1.175m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <450m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Post <650m  
Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <425m  
Autobahnanschluss <6.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap