Kramsach Top 01: ANLEGER 3-Zimmer-Gartenwohnung in Neubau-Anlage | Private Grünfläche



Objektnummer: 938

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,45 m²
Keller:	5,37 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	538.723,20 €
Kaufpreis / m²:	5.435,72 €
Betriebskosten:	166,75 €
Heizkosten:	123,65 €
USt.:	43,88 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis für 2 KFZ-Abstellplätze: EUR 25.000,00 zzgl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



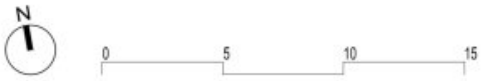



ZIMMER
18,7
ZIMMER
12,0
WM
BAD
7,9
TOP 1
VORRAUM
8,6
KOCHEN
WOHNEN
35,4
TERRASSE
14,5
GARTEN
32,5
N
0
1
2
3
4
5

TOP 1 - EG



1.UG - Lage Kellerabteil



EG - Lage der Wohnung

s WOHNFINANZ

Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die s Wohnfinanz sorgt für eine maßgefertigte Finanzierung für Ihr Wohnglück. Vom Kredit bis zur Versicherung bieten wir Privatpersonen und Finanzdienstleister:innen alle nötigen Leistungen unter einem Dach. Persönliche Beratung vor Ort, ein hoher Qualitätsanspruch und rasche Entscheidungen machen uns zur ersten Adresse rund um die Finanzierung von Bauen und Wohnen. Dabei können wir auf ein starkes Fundament bauen: die Kompetenz und die Leistungspalette der gesamten Erste Bank und Sparkassengruppe.

So individuell wie Ihre Wünsche

Ihre Vorteile auf einen Blick

Wir beraten Sie gerne **persönlich** vor Ort oder per Video.

So individuell wie Ihre Wünsche: Wir erstellen Ihnen ein **maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.**

Wir berechnen für Sie die mögliche **Förderhöhe** und unterstützen sie bei der Abwicklung

Ihre **Sicherheit** ist uns wichtig: Durch Absicherung der Zinsen, des Projektes und der Personen sorgen wir dafür, dass Ihre Finanzierung auch in schwierigen Zeiten sicher und stabil bleibt.

Wir garantieren Ihnen eine **kompetente** und **rasche Abwicklung.**

Der Vergleich macht sicher: Sie erhalten von uns einen **umfassenden Marktvergleich** und sehen somit, dass Sie von uns Ihr ideales Angebot bekommen.

FinanzCheck: Gerne überprüfen wir auch Ihre bestehende Finanzierung oder Versicherung von anderen Anbietern. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Sie.

FINANZIEREN
Wir bieten alles rund um die Finanzierung von Ihrem Wohnglück: Bauspar-darlehen, Wohnkredit, Bau- und Wohnkonto, Gesamtfinanzierung, Förderung

ABSICHERN
Ihre Sicherheit ist uns wichtig: bedarfsgerechte Sicherheit für die Finanzierung, Ihr Projekt und Ihre Familie.

VORSORGEN
Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand: egal ob Bausparen, Pensionsvorsorge oder Vorsorge mit Immobilien.

Ihre Spezialist:in vor Ort



Rudolf Eller
Spezialist:in Wohnraumfinanzierung

Büro Standort
Sparkassenplatz 5
6020 Innsbruck

Kontaktdaten
05 0100 – 26963
0664 8386404
rudolf.eller@swohnfinanz.at

Impressum:
Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft,
Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien. Die s Wohnfinanz ist gemäß §136a Gewerbeordnung zur Vermittlung (Vorstellen, Anbieten und Vorarbeiten) von Personal- und Hypothekarkrediten für ausgewählte Kreditinstitute befugt.

Objektbeschreibung

Top 1 | Moderne Gartenwohnung aus 2023 als Kapitalanlage

82,59 m² Wohnfläche mit 2 Schlafzimmern, Südterrasse, Privatgarten und bestandsfreier Übergabe

Diese moderne Gartenwohnung Top 1 wurde 2023 errichtet und bietet Anlegern eine hochwertige, bestandsfreie Wohneinheit mit ca. **82,59 m² Wohnfläche**, **ca. 14,56 m² Terrasse** und **ca. 51,45 m² Privatgarten**.

Die Wohnung verfügt über eine gut vermietbare Raumaufteilung mit **2 Schlafzimmern**, einer **Wohnküche** sowie einem **Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**. Damit spricht Top 1 eine breite Mieterzielgruppe an – von Paaren über kleine Familien bis hin zu Mietern mit Homeoffice-Bedarf.

Die südseitige Terrasse und der eigene Garten erweitern die Nutzfläche deutlich und schaffen ein starkes Differenzierungsmerkmal am Mietmarkt. Insgesamt stehen rund **66,01 m² private Außenfläche** zur Verfügung. Diese setzt sich zusammen aus **ca. 14,56 m² Terrasse plus ca. 51,45 m² Gartenfläche**.

Die Wohnung befindet sich in einer überschaubaren Wohnanlage mit nur **8 Einheiten**. Durch die bestandsfreie Übergabe können Mieterauswahl, Mietbeginn und Konditionen individuell festgelegt werden. Die Wohnung ist ab **1. November 2026** frei verfügbar.

Anlageprofil

Objekt: Gartenwohnung Top 1

Wohnfläche: ca. 82,59 m²

Terrassenfläche: ca. 14,56 m²

Gartenfläche: ca. 51,45 m²

Private Außenfläche gesamt: ca. 66,01 m²

Baujahr: 2023

Wohnanlage: nur 8 Einheiten

Raumaufteilung: 2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, 1 Bad mit Dusche inkl. WC und Waschmaschinenanschluss

Verfügbarkeit: Vermietet bis 31. Oktober 2026

Kellerabteil: vorhanden

Personenaufzug: im Haus vorhanden

KFZ-Abstellplätze: 2 Stellplätze optional erhältlich

Nutzung: Kapitalanlage / Vermietung

Investment-Argumente

Top 1 bietet eine überzeugende Kombination aus jungem Baujahr, moderner Ausstattung, klarer Raumstruktur, privatem Außenbereich und bestandsfreier Übergabe.

Die Aufteilung mit **2 Schlafzimmern und Wohnküche** ist aus Anlegersicht besonders interessant, weil sie flexibel vermietbar ist. Sie eignet sich für unterschiedliche Nutzergruppen und ermöglicht eine breitere Ansprache am Mietmarkt.

Der eigene Garten und die südseitige Terrasse erhöhen die Nutzungsqualität der Wohnung deutlich. Private Außenflächen sind bei Mietwohnungen ein relevantes Differenzierungsmerkmal und können die Positionierung gegenüber vergleichbaren Wohnungen ohne Gartenanteil stärken.

Durch die bestandsfreie Übergabe besteht keine bestehende Mietbindung. Der Käufer kann die Wohnung nach Übergabe neu vermieten und selbst über Mieterauswahl, Mietbeginn und vertragliche Konditionen entscheiden.

Ausstattung mit Vermietungsvorteil

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und auf zeitgemäßen Wohnkomfort ausgerichtet. Das unterstützt eine wertige Positionierung am Mietmarkt.

Ausstattung im Überblick:

- ca. 82,59 m² Wohnfläche

- ca. 14,56 m² südseitige Terrasse
- ca. 51,45 m² eigener Privatgarten
- 2 Schlafzimmer
- Wohnküche
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Baujahr 2023
- Ebenerdiger Gartenzugang
- Große Fensterflächen
- Fußbodenheizung
- Komfort-Wohnraumlüftung
- Hochwertiger Parkettboden
- Moderne Designfliesen
- Hochwertige Einbauküche bereits inkludiert
- Elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen
- PV-Anlage zur Versorgung der Allgemeinflächen

- Vorbereitete Ladeanschlüsse für E-Mobilität
- Eigenes Kellerabteil
- Personenaufzug im Haus
- Nur 8 Einheiten in der Wohnanlage
- 2 KFZ-Abstellplätze optional erhältlich

Vermietungsperspektive

Die Kombination aus **2 Schlafzimmern**, **Wohnküche**, **moderner Ausstattung**, **Südterrasse** und **Privatgarten** schafft gute Voraussetzungen für eine attraktive Vermietung. Besonders die private Außenfläche von insgesamt ca. **66,01 m²** kann im Vergleich zu klassischen Wohnungen ohne Garten ein starkes Vermarktungsargument sein.

Auf Wunsch unterstützt GRASL Immobilien bei der Vermietung – von der professionellen Vermarktung über die Koordination von Besichtigungen bis zur Bonitätsprüfung und Auswahl geeigneter Mietinteressenten. Dadurch kann der Vermietungsprozess strukturiert vorbereitet und effizient abgewickelt werden.

Kaufpreise für Anleger

Wohnung Top 1

2 KFZ-Abstellplätze

Gesamt inkl. 2 KFZ-Abstellplätze

Die 2 KFZ-Abstellplätze sind optional erhältlich. Kaufnebenkosten sind in den angeführten Beträgen nicht enthalten.

Hinweis zur Umsatzsteuer für Anleger

Bei vorsteuerabzugsberechtigten Anlegern kann die Umsatzsteuer unter bestimmten Voraussetzungen über das Steuerkonto überrechnet werden. Dadurch kann eine Vorfinanzierung der Umsatzsteuer entfallen.

Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation des Käufers ab und sollte vor Erwerb mit dem Steuerberater abgestimmt werden. Eine steuerliche Beratung durch GRASL Immobilien wird dadurch nicht ersetzt.

Für welche Anleger ist Top 1 interessant?

Top 1 eignet sich für Anleger, die eine moderne, bestandsfreie Wohnung mit funktionaler Raumaufteilung und privatem Außenbereich erwerben möchten.

Besonders relevant ist die Wohnung für Käufer, die Wert auf ein junges Baujahr, eine gut vermietbare Aufteilung, hochwertige Ausstattung und eine überschaubare Wohnanlage legen.

Die Kombination aus ca. **82,59 m² Wohnfläche**, **2 Schlafzimmern**, **Wohnküche**, **Südterrasse**, **Privatgarten**, inkludierter Einbauküche und optionalen KFZ-Abstellplätzen bietet eine solide Grundlage für eine langfristige Vermietungsstrategie.

Besichtigung und Beratung

Gerne zeigen wir Ihnen Top 1 bei einem persönlichen Besichtigungstermin und beraten Sie zu Kaufabwicklung, Vermietung und organisatorischen Fragen rund um den Erwerb.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie auch bei der späteren Mietersuche – professionell, strukturiert und mit Blick auf eine passende Mieterwahl.

GRASL Immobilien

Telefon: +43 5242 66666

E-Mail: office@grasl-immobilien.at

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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap