Anlegerwohnung: moderne 3 Zimmer Wohnung nahe Tulln und Sieghartskirchen - befristet bis 29.02.2028



Objektnummer: 6924/375

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Gollarn
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	63,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,63 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	145,27 €
Heizkosten:	48,63 €
USt.:	24,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

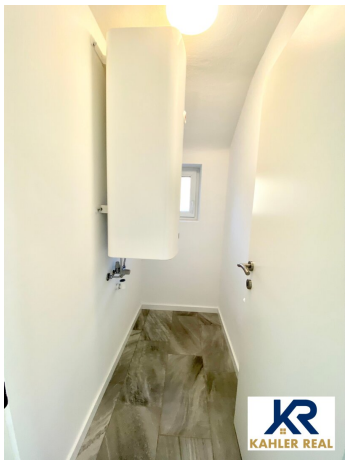
Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz


KAHLER REAL

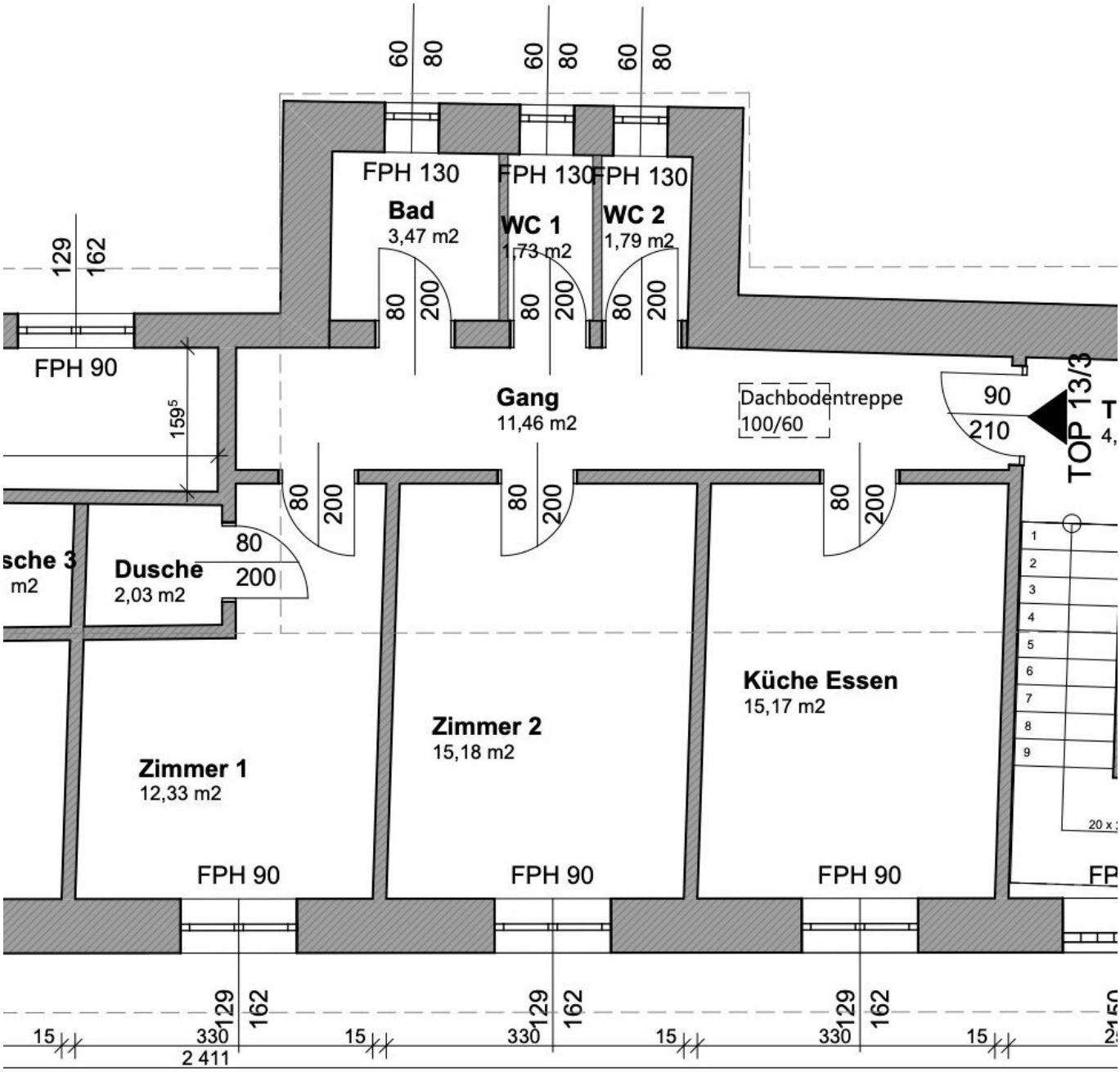

KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


60
80
FPH 130
Bad
3,47 m2
WC 1
1,73 m2
WC 2
1,79 m2
129
162
FPH 90
159⁵
Gang
11,46 m2
Dachbodentreppe
100/60
90
210
TOP 13/3
Dusche
2,03 m2
200
Zimmer 1
12,33 m2
Zimmer 2
15,18 m2
Küche Essen
15,17 m2
1
2
3
4
5
6
7
8
9
15
330
2 411

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Andreas Kahler 0664 / 33 11 333

Diese bereits vermietete Anlegerwohnung steht zum Verkauf. Der Mietvertrag läuft **bis zum 29.02.2028**.

Die monatliche Vorschreibung **laut Zinsliste Mai 2026** beträgt:

Hauptmietzins: **571,14 €**

Betriebskosten: **145,27 €**

Heizkosten: **48,63 €**

USt: **81,37 €**

Monatliche Gesamtvorschreibung: 846,41 €

Etage: 1. Stock

Abstellraum: 2,63 m²

Parkplatz: 1 Stellplatz € 8.000 · 1 Carportstellplatz € 13.000

Raumaufteilung:

Küche/Essbereich – 2 weitere Zimmer – Badezimmer - WC - Abstellraum – Gang

Ausstattung:

Einbauküche – Erneuerung 12.2024 Brennwert-Öl-Zentralheizung – Bodenbeläge: Laninat und Fliesen – Duschbereich mit Fenster

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle ca. 100 m, Bahnhof ca. 2.550 m Luftlinie

Beschreibung:

Diese Eigentumswohnung im **1. Obergeschoss** in **3441 Gollarn** bietet auf **63,16 m² Nutzfläche** Platz zum Wohlfühlen. Mit ihrem bestehenden Mietverhältnis ist sie ein interessantes Angebot für Anleger.

Die **monatliche Mietvorschreibung beträgt 846,41 € inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer**. Die laufenden Eigentümerkosten belaufen sich auf **371,84 € monatlich einschließlich Rücklage** – jeweils Stand Mai 2026.

Ein **PKW-Stellplatz ist für € 8.000**, ein **Carportstellplatz für € 13.000** erhältlich.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Wohnung persönlich. Andreas Kahler steht Ihnen unter **0664 / 33 11 333** gerne zur Verfügung.

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap