

**Anlegerwohnung: moderne 3 Zimmer Wohnung nahe Tulln
und Sieghartskirchen - befristet bis 28.02.2028**



Objektnummer: 6924/375

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Gollarn
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	101,64 €
Heizkosten:	89,56 €
USt.:	28,07 €
Provisionsangabe:	

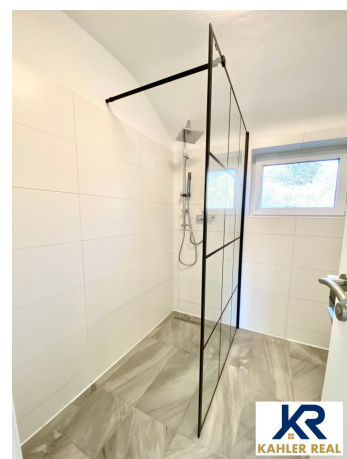
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

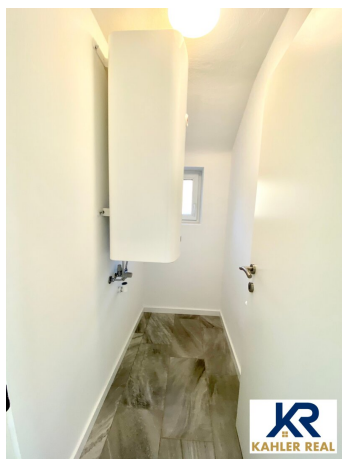
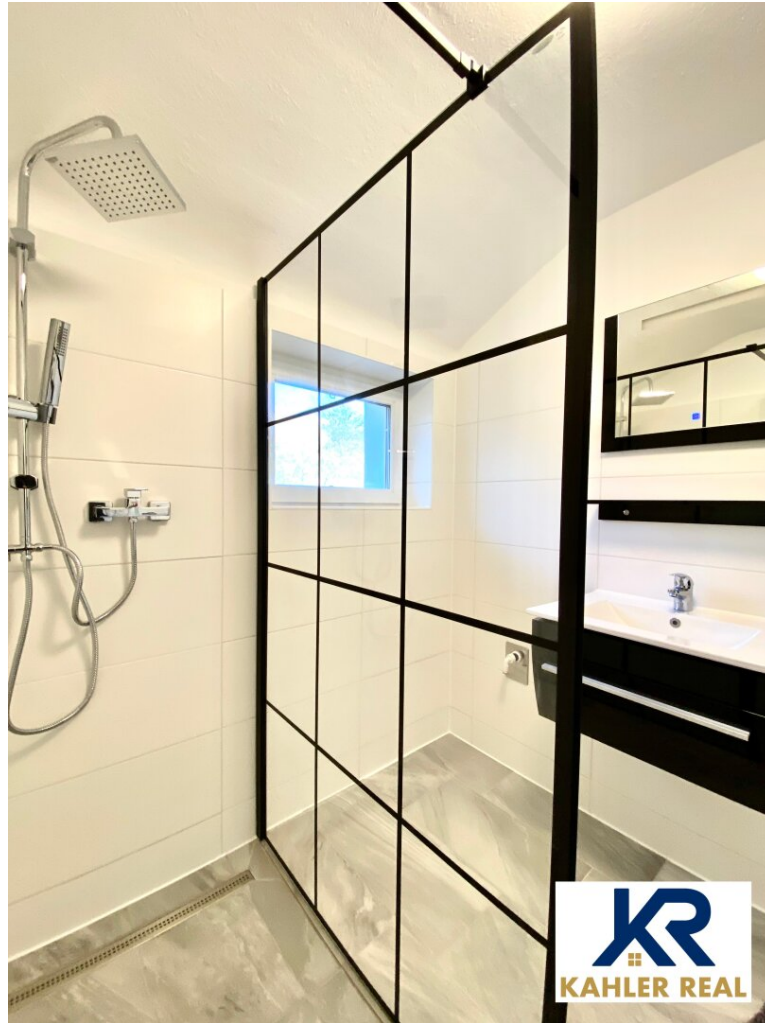
Ihr Ansprechpartner

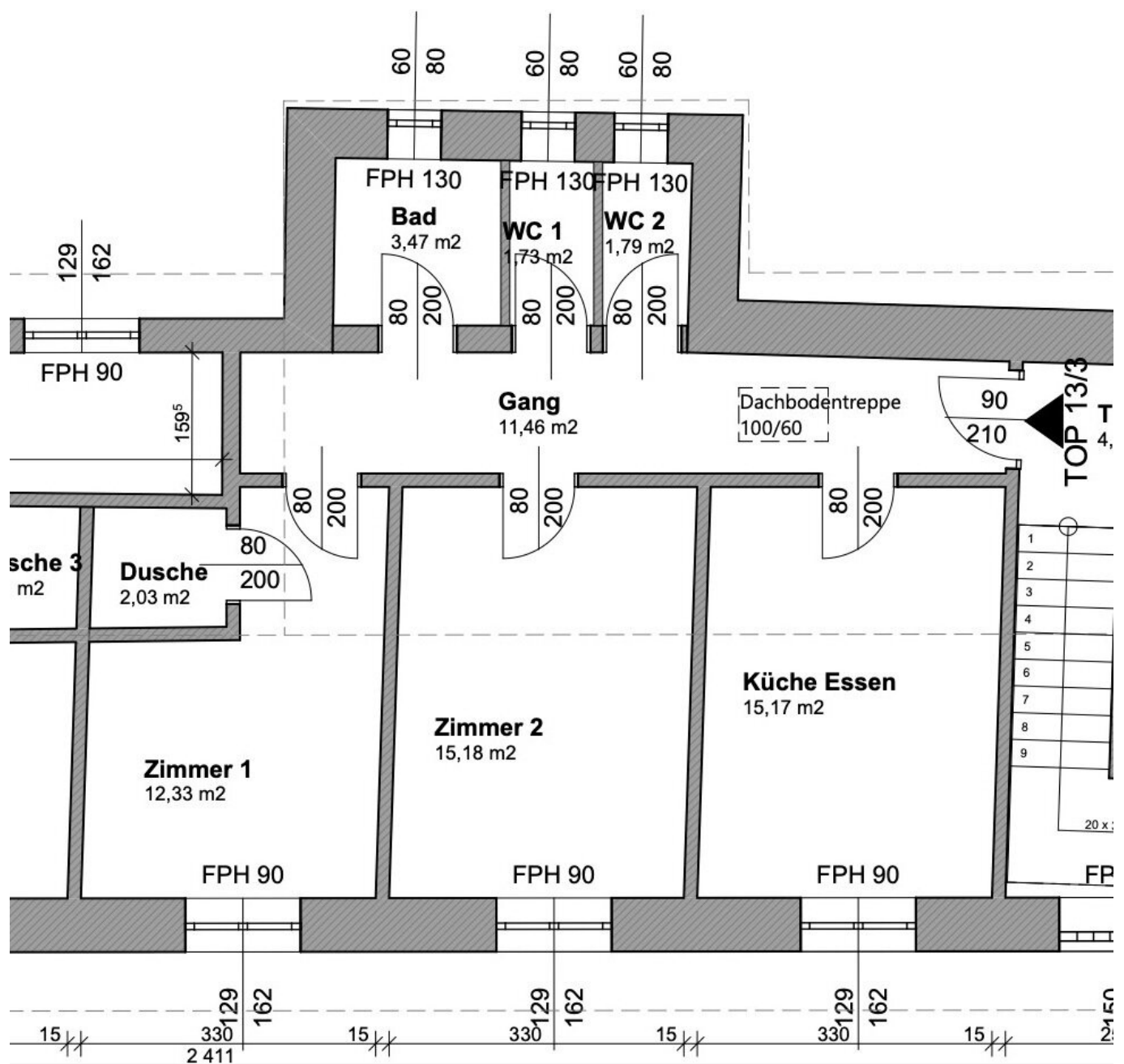


Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz







Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Andreas Kahler 0664 / 33 11 333

Diese bereits vermietete Anlegerwohnung steht zum Verkauf. Der bestehende Mietvertrag ist **bis zum 28.02.2028 befristet**. Die aktuelle monatliche Vorschreibung stellt sich wie folgt dar:

Hauptmietzins: **571,14 €**

Betriebskosten: **145,27 €**

Heizkosten: **48,63 €**

USt: **81,76 €**

Monatliche Gesamtvorschreibung: 846,41 €

Etage: 1. Stock

Keller: ca. 2 m²

Parkplatz: 1 PKW-Stellplatz (Kaufpreis: 8.000,00 €)

Raumaufteilung:

Wohnküche – 2 Schlafzimmer – Badezimmer mit Dusche und WC – Abstellraum – Vorraum

Ausstattung:

Böden: Laminat und Fliesen – Öl-Zentralheizung – Kunststofffenster – Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 442, 446

Beschreibung:

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte und bereits vermietete Eigentumswohnung in ruhiger Lage von **3441 Gollarn**. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und verfügt über eine Wohnfläche von **63,16 m²**.

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses eignet sich diese Immobilie hervorragend als **Kapitalanlage mit sofortigen laufenden Mieteinnahmen**. Der bestehende Mietvertrag ist **bis zum 28.02.2028 befristet**, wodurch dem Käufer bereits ab dem Erwerb gesicherte Mieteinnahmen zur Verfügung stehen.

Die aktuelle monatliche Gesamtvorschreibung beträgt **846,41 €** und setzt sich aus Hauptmietzins, Betriebskosten, Heizkosten sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer zusammen.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer großzügigen Wohnküche, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie einem praktischen Abstellraum. Hochwertige Laminat- und Fliesenböden, Kunststofffenster sowie eine moderne Einbauküche sorgen für ein gepflegtes und zeitgemäßes Wohnambiente.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Öl-Zentralheizung. Die ruhige Wohnlage sowie der schöne Grünblick bieten eine hohe Wohnqualität und tragen zu einer nachhaltigen Vermietbarkeit der Immobilie bei.

Die Buslinien **442 und 446** befinden sich in der Nähe und sorgen für eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Ein Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Ein PKW-Stellplatz kann gemeinsam mit der Wohnung zum Kaufpreis von **8.000,00 €** erworben werden.

Mit einem Kaufpreis von **155.000,00 €** bietet diese bereits vermietete Eigentumswohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit für Anleger, die Wert auf laufende Mieteinnahmen und ein bestehendes Mietverhältnis legen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine attraktive Kapitalanlage in ruhiger Wohnlage von Gollarn. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins 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