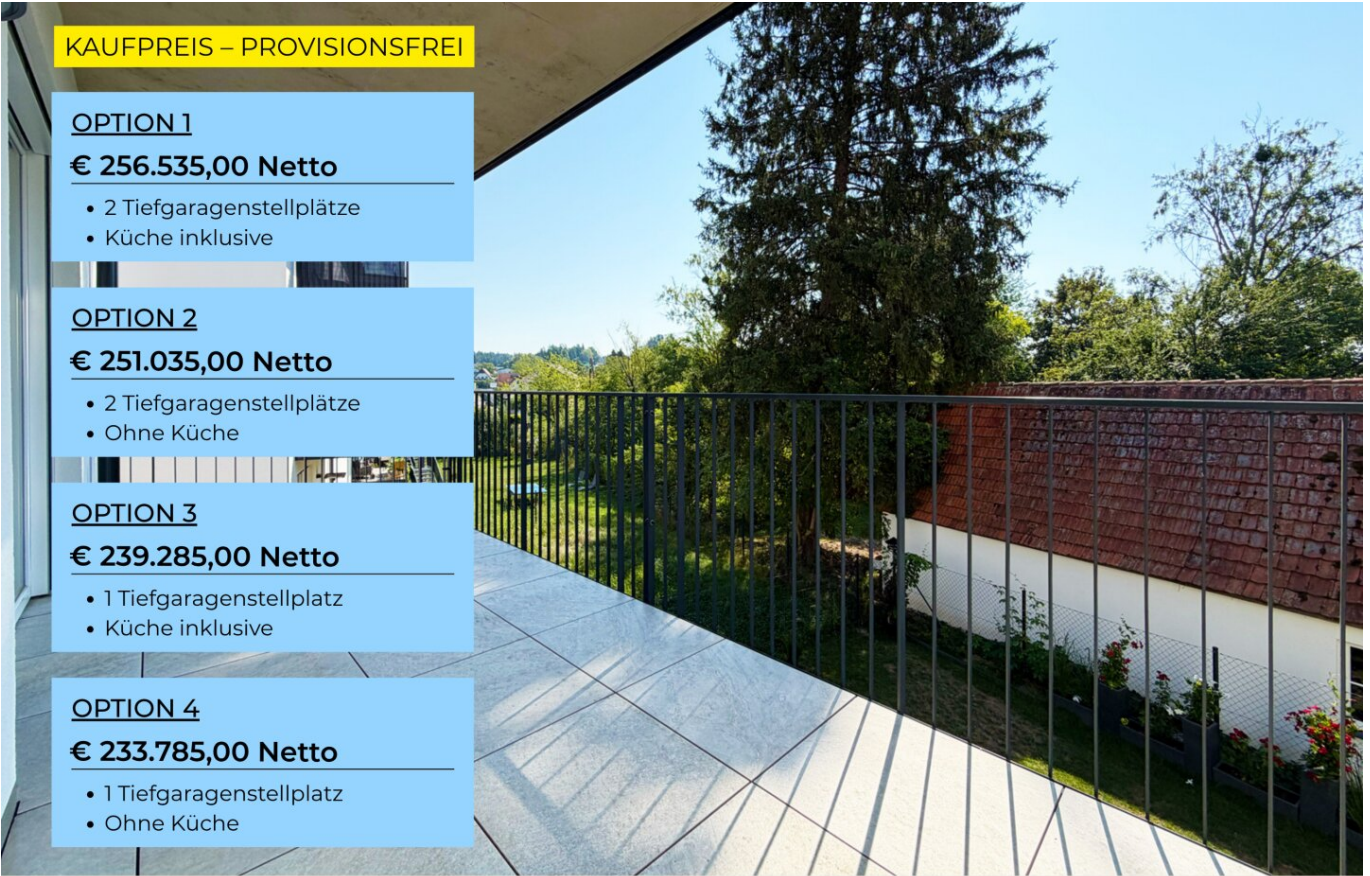


Sorglos investieren – neuwertige Anlegerwohnung mit starkem Vermietungspotenzial (Preise ohne UST)



KAUFPREIS – PROVISIONSFREI

OPTION 1
€ 256.535,00 Netto

- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Küche inklusive

OPTION 2
€ 251.035,00 Netto

- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Ohne Küche

OPTION 3
€ 239.285,00 Netto

- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Küche inklusive

OPTION 4
€ 233.785,00 Netto

- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Ohne Küche

JETZT BESICHTIGEN

☎ 0664 / 583 06 80 🌐 www.traumplatz-immobilien.at

Objektnummer: 1728/273

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8501 Lieboch
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	256.535,00 €
Betriebskosten:	108,46 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	25,85 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Netto ohne UST - Provisionfrei

Provisionsangabe:

Provisionsfrei!

Ihr Ansprechpartner

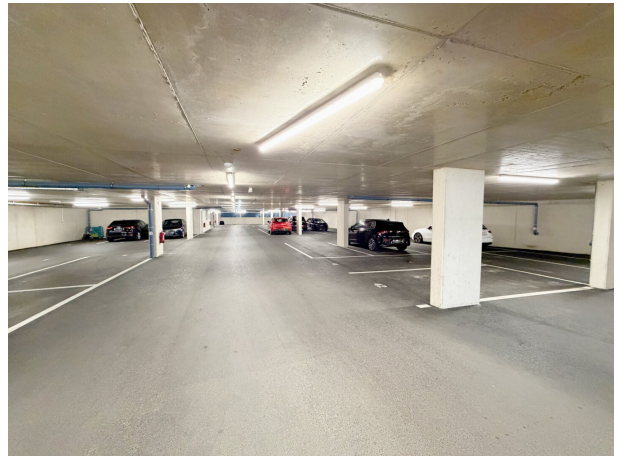
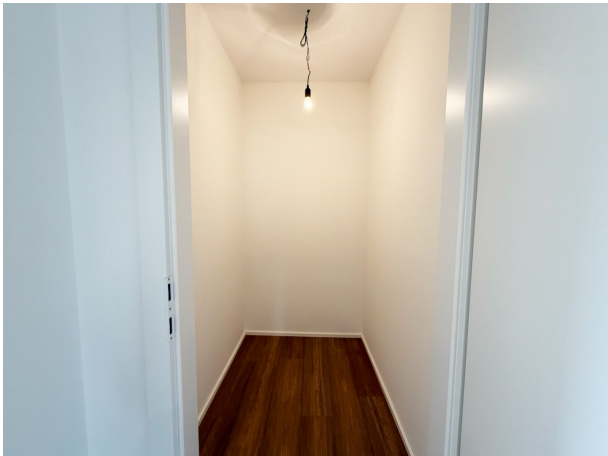


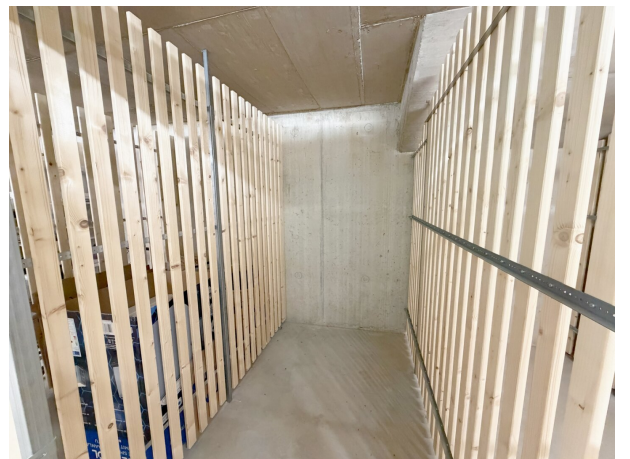










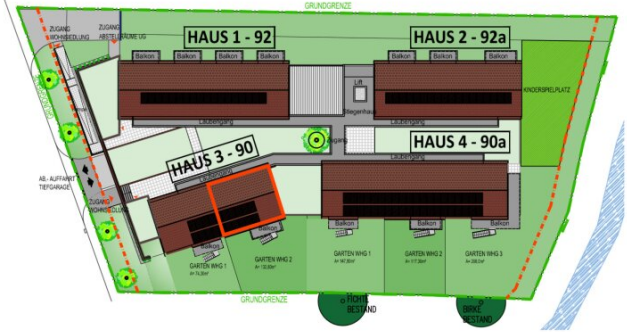




GRUNDRISS



ÜBERSICHT



WOHNUNG 4 - 1.OG 90/ 4

- NUTZFLÄCHE:
- BALKON:
- ABSTELLRAUM 21:
- TIEFGARAGENPARKPLATZ:

ca. 69,85m²
9,76m²
2,56m²
2

WOHNUNG 4	
Vorraum	3,69 m ²
Gang	5,34 m ²
WC	2,04 m ²
Bad	6,82 m ²
AR	2,13 m ²
Schlafen	13,02 m ²
Kizi	11,48 m ²
Ko./Es./Wo.	25,33 m ²
	69,85 m ²

WOHNANLAGE LIEBOCH

HAUS 3 - WOHNUNG 4

M 1:100/ 750

Objektbeschreibung

„Setzen Sie auf Immobilien als wertbeständige Kapitalanlage und schaffen Sie sich langfristig Vermögen.“

Hier erwartet Sie eine besonders unkomplizierte Möglichkeit, in eine **neuwertige Immobilie mit attraktivem Ertragspotenzial** zu investieren.

Die moderne **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche** befindet sich in einer jungen Wohnanlage (Bj:2022) in Lieboch. Die Wohnung selbst ist **aktuell noch nicht vermietet** – ideal für Anleger, die selbst über die zukünftige Vermietung entscheiden möchten.

Besonders interessant: In derselben Wohnanlage befinden sich bereits vermietete, vergleichbare Wohnungen. Dadurch liegen konkrete Mietwerte aus der Anlage vor, die eine gute Orientierung für die mögliche Vermietung bieten.

Ihre Vorteile als Anleger

- **Provisionsfreier Kauf**
- (Bj:2022)
- Attraktiver Kaufpreis für eine neuwertige Wohnung
- Sehr gutes Vermietungspotenzial
- Vergleichbare Wohnungen in der Anlage bereits vermietet
- **Ca. 70 m² Wohnfläche**
- 3 Zimmer mit 2 Schlafzimmern
- **Ca. 10 m² Balkon** mit Blick ins Grüne
- Moderne Einbauküche

- Tiefgaragenstellplätze
- Lift direkt von der Tiefgarage
- Eigenes Kellerabteil
- Glasfaseranschluss
- Kein unmittelbarer Sanierungsbedarf
- Aktuell sehr geringe Rücklage

Was ist bei der Vermietung möglich?

Anhand einer bereits vermieteten, vergleichbaren Wohnung in der Anlage ergibt sich folgende Orientierung:

- Hauptmietzins: **€ 750,00**
- Küchenmiete: **€ 50,00**
- Tiefgarage: **€ 137,60**
- abzüglich Rücklage: **€ 13,00**

Möglicher monatlicher Netto-Ertrag nach Rücklage: ca. € 924,60

Möglicher jährlicher Netto-Ertrag: ca. € 11.095,20

Beim Komplettpaket um **€ 256.535 netto** entspricht dies einer möglichen Rendite von **ca. 4,33**

% p.a.

Die Berechnung dient als Orientierung auf Basis einer vergleichbaren Vermietung innerhalb der Wohnanlage. Die Wohnung wird aktuell unvermietet verkauft und die tatsächlich erzielbare Miete kann abweichen.

Besonders interessant bei dieser jungen Wohnanlage (Bj:2022)

Die Rücklage liegt aktuell bei lediglich **ca. € 13 monatlich**. Dadurch ist die laufende Belastung derzeit besonders niedrig und es bleibt entsprechend mehr vom möglichen Mietertrag übrig.

Die Rücklage kann zukünftig entsprechend dem Erhaltungsbedarf und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft angepasst werden.

Kaufpreis – provisionsfrei

Option 1 – € 256.535 netto

2 Tiefgaragenstellplätze + Küche

Option 2 – € 251.035 netto

2 Tiefgaragenstellplätze, ohne Küche

Option 3 – € 239.285 netto

1 Tiefgaragenstellplatz + Küche

Option 4 – € 233.785 netto

1 Tiefgaragenstellplatz, ohne Küche

Kaufen. Vermieten. Langfristig Vermögen aufbauen.

Keine alte Immobilie mit großem Sanierungsrisiko, sondern eine **neuwertige Wohnung mit moderner Ausstattung und attraktiven Voraussetzungen für die Vermietung**.

Gerade in Zeiten von Inflation kann eine Immobilie eine interessante Möglichkeit sein, Kapital langfristig in einen **realen Sachwert** zu investieren und gleichzeitig regelmäßige Mieteinnahmen aufzubauen.

Gerne übermittle ich Ihnen sämtliche Unterlagen sowie die genaue Anlegerberechnung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap