Sorglos investieren in Lieboch – neuwertige Anlegerwohnung inkl. kostenloser Erstvermietung (Preise exkl. USt.)



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 m²
Nutzfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * 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



















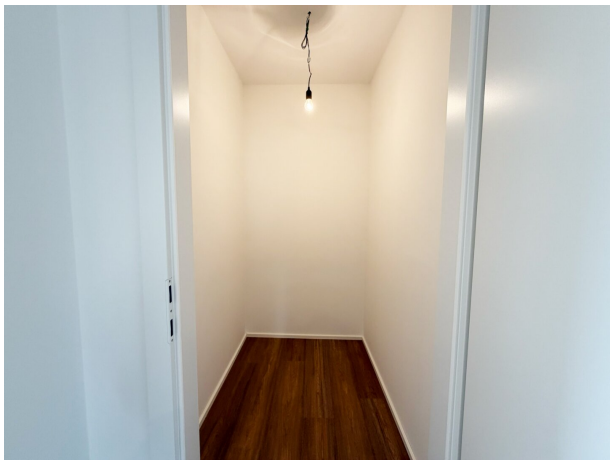


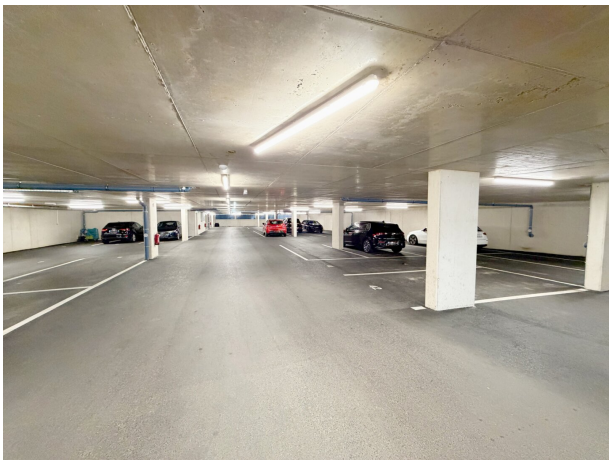






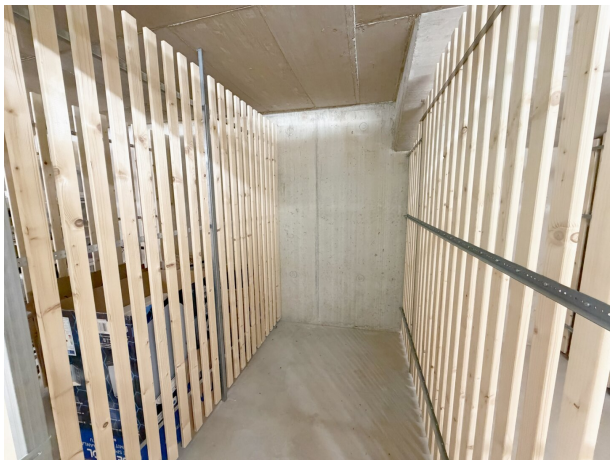






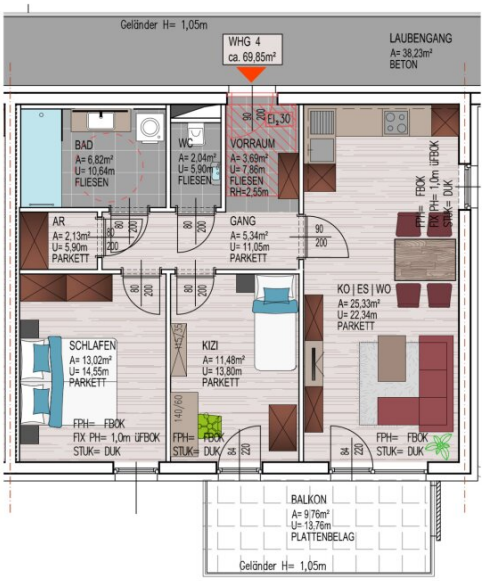

EG

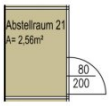




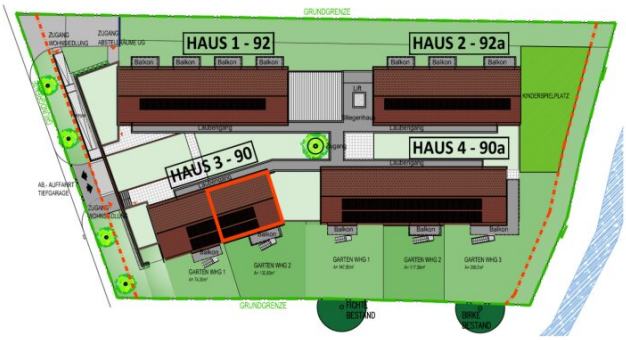


GRUNDRISS





ÜBERSICHT



WOHNUNG 4 - 1.OG 90/ 4

- NUTZFLÄCHE:	ca. 69,85m²
- BALKON:	9,76m²
- ABSTELLRAUM 21:	2,56m²
- TIEFGARAGENPARKPLATZ:	2

WOHNUNG 4	
Vorraum	3,69 m²
Gang	5,34 m²
WC	2,04 m²
Bad	6,82 m²
AR	2,13 m²
Schlafen	13,02 m²
Kizi	11,48 m²
Ko./Es./Wo.	25,33 m²
	69,85 m²

WOHNANLAGE LIEBOCH

HAUS 3 - WOHNUNG 4 **M 1:100/ 750**

Objektbeschreibung

Die erstmalige Vermietung der Wohnung erfolgt Kostenfrei über uns.

„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 erstmalige Vermietung der Wohnung erfolgt Kostenfrei über uns

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.

Die erstmalige Vermietung der Wohnung erfolgt Kostenfrei über uns

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.

Die erstmalige Vermietung der Wohnung erfolgt Kostenfrei über uns

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

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