EIGENTUM & GARTEN? MÖGLICH! | 3 Zimmer, Garten, Loggia - Alles dabei!



Objektnummer: 6205/205

Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3253 Erlauf
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	129.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.697,37 €
Betriebskosten:	155,42 €
USt.:	15,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eric Freiberger

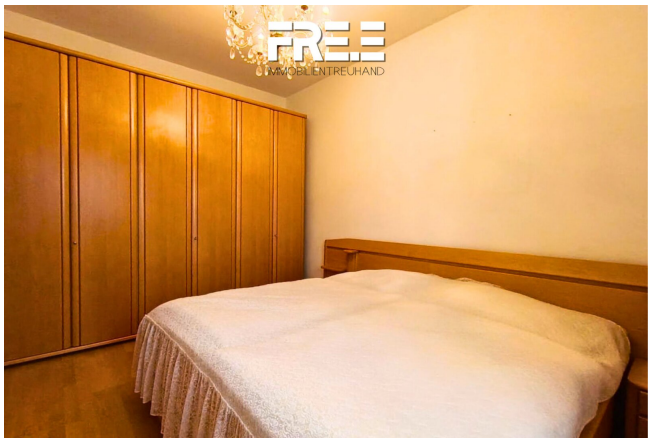
FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b


mittels KI erstellte Visualisierung


mittels KI erstellte Visualisierung

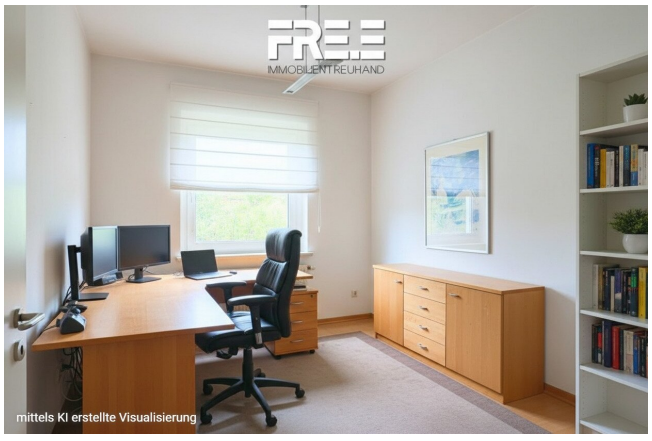



mittels KI erstellte Visualisierung








FREE
IMMOBILIENTREUHAND
mittels KI erstellte Visualisierung


FREE
IMMOBILIENTREUHAND
mittels KI erstellte Visualisierung


mittels KI erstellte Visualisierung











Objektbeschreibung

Eigentum mit 3 Zimmern, Garten und Loggia – mit Wertsteigerungspotenzial

Wohnungen in dieser Preisklasse sind selten geworden. Jene, bei denen die teuren Baustellen schon erledigt sind, noch seltener. Diese hier ist eine davon.

Rund 76 m², 3 helle Zimmer, eigener Gartenbereich (unter den Eigentümern separierter Bereich), Loggia, Stellplatz vor der Tür.

Und das für € 129.000,–

Die Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 76 m²
- 3 Zimmer, separate Küche mit Essecke
- Bad mit Dusche, separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil
- Großzügige Loggia
- Eigener Gartenanteil
- PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus

- Gas-Etagenheizung
- Lage: Erlauf, Bezirk Melk
- Kaufpreis: € 129.000,–
- HWB 46 = Klasse B | fGEE 1,32 | EEB 170

Warum diese Wohnung klüger ist als jeder „fertige“ Neubau

Die Posten, die bei Bestandswohnungen schnell 20.000 € und mehr verschlingen, sind hier schon erledigt: **Bad und Küche sind in gutem Zustand und sofort nutzbar.** Kein Stemmen, kein Komplettumbau.

Was bleibt, sind Arbeiten mit kleinem Budget und großer Wirkung:

- Wände frisch streichen ? in wenigen Tagen ein völlig neues Raumgefühl
- Fliesenspiegel in der Küche erneuern ? die Küche wirkt sofort zeitgemäß
- Abstellraum zum Schrankraum umfunktionieren
- Das gemütliche Stüberl als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen

Sie bezahlen den Preis einer Wohnung „mit Potenzial“ und wohnen mit wenig Aufwand in einer Wohnung, die sich wie eine neu renovierte anfühlt. Genau diese Differenz ist Ihr Gewinn.

Für Eigennutzer: Ihr eigener Garten statt Miete

Für viele liegt die monatliche Kreditrate bei dieser Kaufpreisklasse in einer Größenordnung, die mit einer Miete vergleichbar ist, nur dass Sie dabei Vermögen aufbauen. Drei flexibel nutzbare Zimmer bieten Platz für Familie, Homeoffice oder Hobby. Der Gemeinschaftsgarten wurde von den Bewohnern einvernehmlich aufgeteilt, so hat jede Einheit ihren eigenen Gartenbereich. Dazu die Loggia für laue Sommerabende mit Blick ins Grüne.

Für Anleger: niedriger Einstieg, klarer Hebel

- Einstiegspreis unter 150.000 € für eine 3-Zimmer-Wohnung
- Value-Add durch rein kosmetische Maßnahmen, ohne Sanierungsrisiko bei Bad und Küche
- Gefragter Wohnungstyp: 3 Zimmer mit Garten und Parkplatz spricht Familien und Paare an, also eine stabile, langfristige Mieterschaft
- Teilanwendungsbereich Mietrechtsgesetz, bedeutet freier Mietzins mit Bestandsschutz - wir erklären gerne, welches Potenzial dahinter schlummert
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an Pöchlarn, Melk und die Westbahn-Achse

Lage: ruhig wohnen, schnell überall sein

Erlauf bietet die entspannte Atmosphäre einer kleinen Gemeinde, ohne auf Anbindung zu verzichten. Mit Bus und Bahn sind Sie rasch in den umliegenden Städten, und vor der Haustür wartet kein Parkplatzstress, sondern zahlreiche Stellplätze

Fazit

Keine Hochglanzwohnung, sondern etwas Besseres: ein fairer Preis, solide Substanz und die Chance, mit überschaubarem Einsatz echten Mehrwert zu schaffen, egal ob Sie selbst einziehen oder vermieten.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohngefühl verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?

- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter info@free-immobilien.at und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap