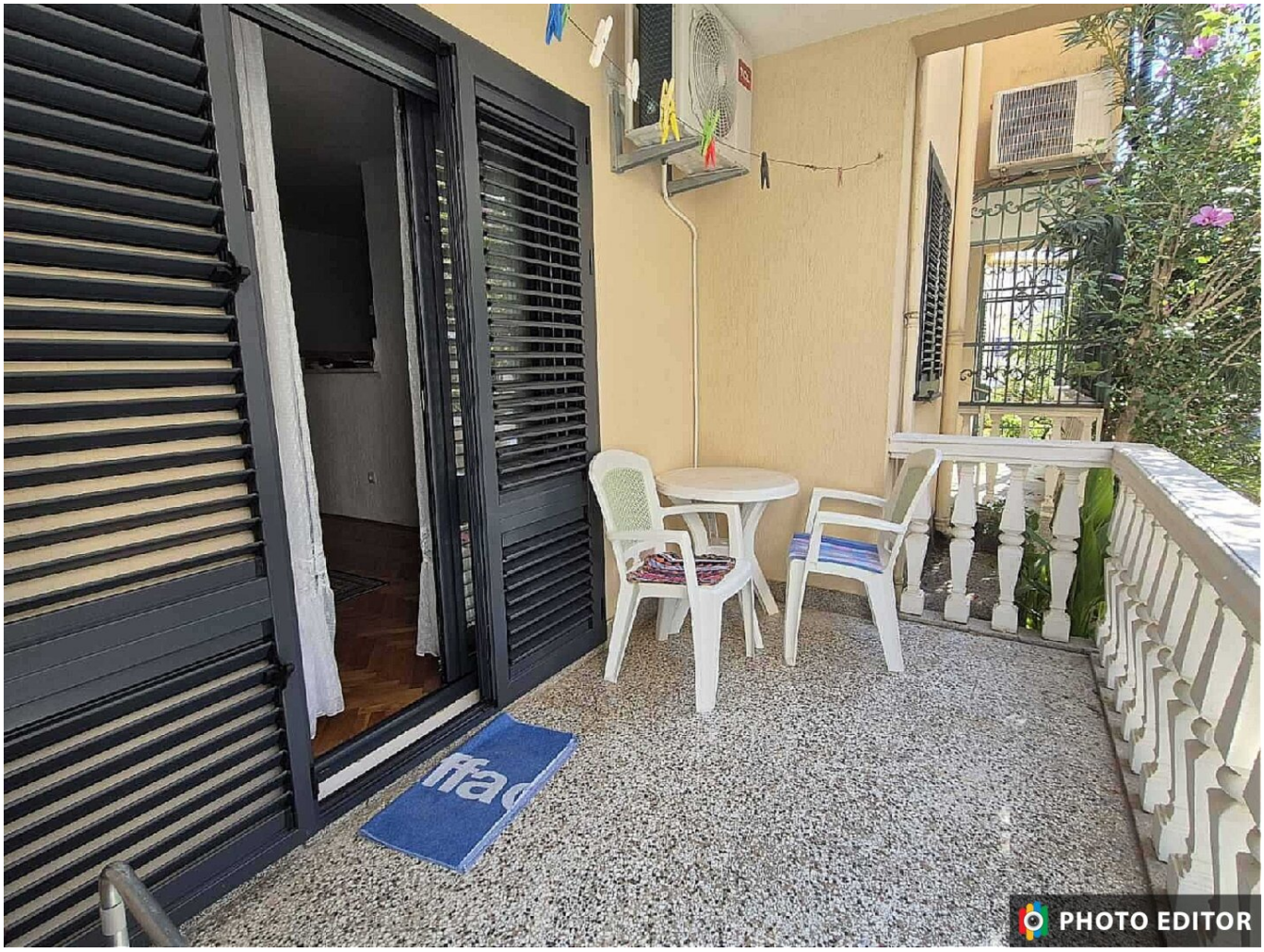
Apartment in Budva/Montenegro: nur wenige Meter zum Meer: ideal als touristische Vermietung oder Zweitwohnsitz



Objektnummer: 4220

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Montenegro
PLZ/Ort:	85310 Budva
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,21 m²
Gesamtfläche:	65,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	180.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.040,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

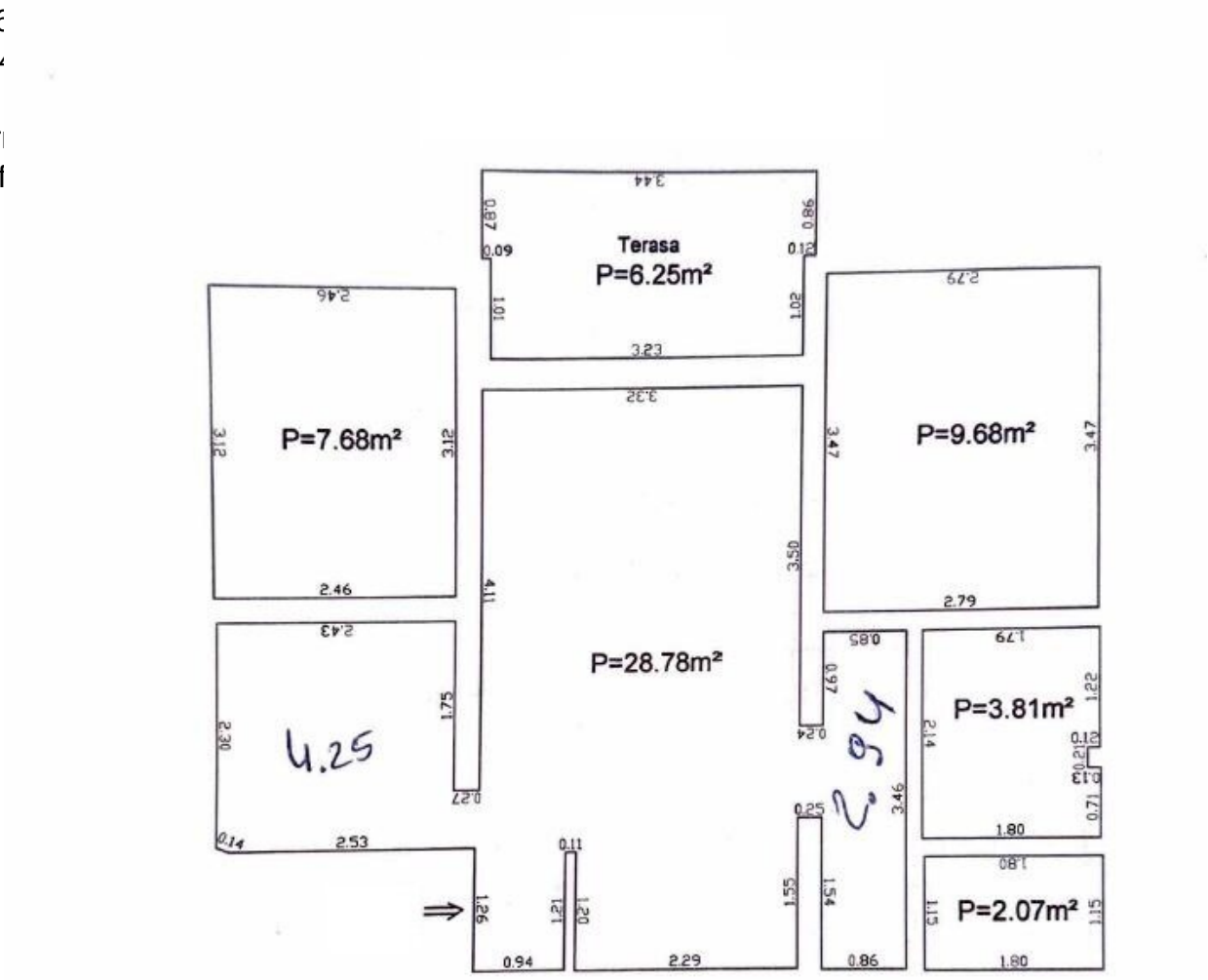


Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien

T 06
H +4

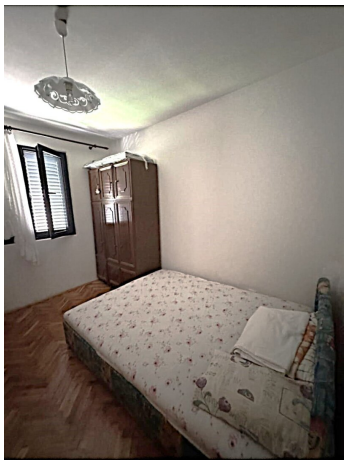
Gen
Verf

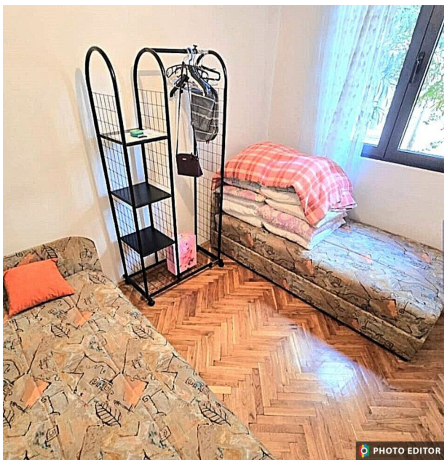






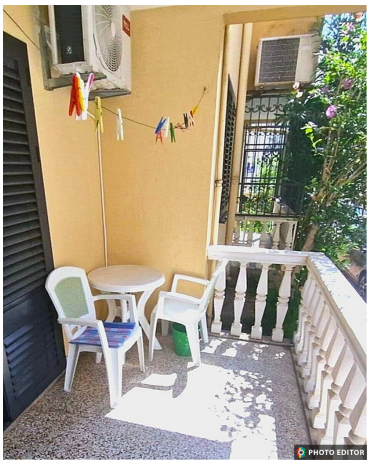


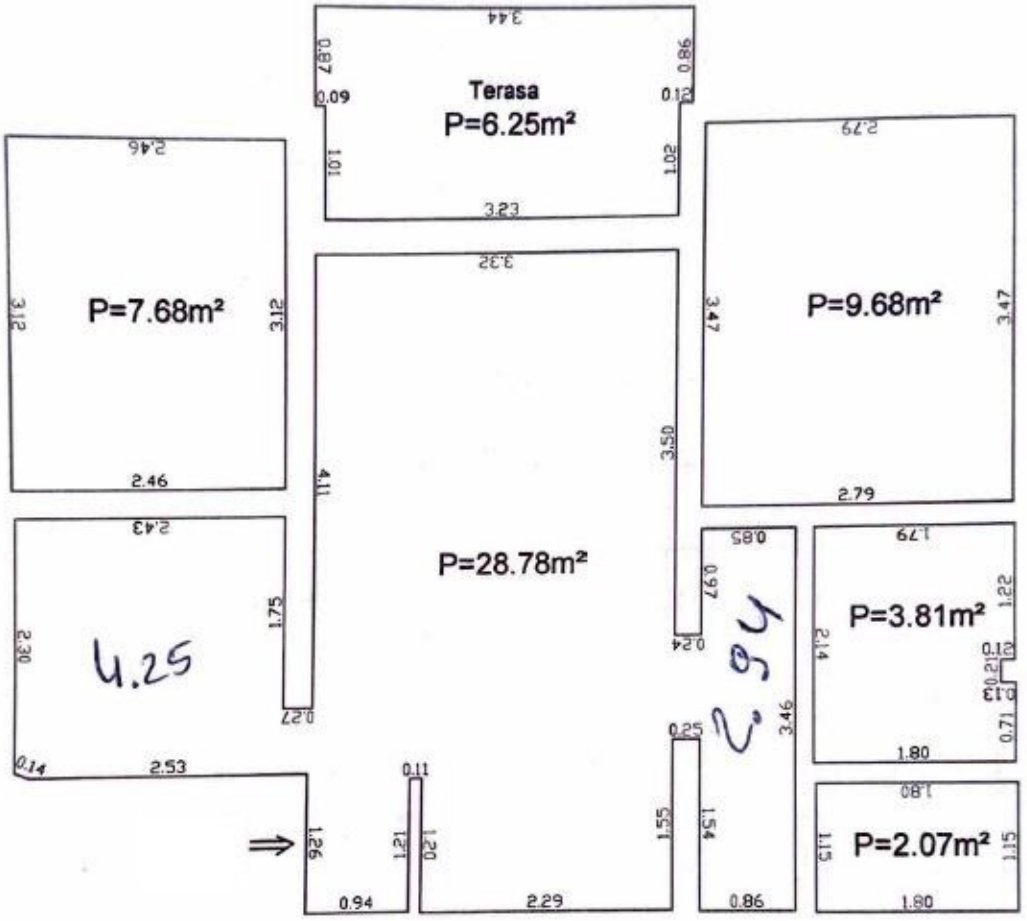



PHOTO EDITOR






PHOTO EDITOR


Terasa
P=6.25m²
P=7.68m²
P=28.78m²
P=9.68m²
P=3.81m²
P=2.07m²
4.25
2.94

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine 3-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Schlafkabinett / Arbeitszimmer) mit ca. 59 m2 plus Balkon mit ca. 6 m2!

Die Wohnung liegt in Montenegro / Budva, nur etwa 300 Meter vom Strand entfernt!

Geheizt wird bei Bedarf in den Wintermonaten mit Strom (Klima / Infrarotheizkörper).

Klimaanlage im Wohnzimmer vorhanden.

Das Bad ist mit einer Badewanne, WC und Waschmaschine ausgestattet.

In den Sanitärräumen (Bad und WC), sowie in der Küche sind mit Fliesen, in den Wohnräumen ist ein schöner Holz-Parkett-Boden verlegt.

Auf dem Balkon sind schöne Steinfliesen verlegt.

Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs und bietet auch einen Essplatz an.

Die Fenster sind zweifach verglast mit Innen- und Außenbeschattung.

Abstellraum.

Verkauft wird bestands- und lastenfrei.

Die Wohnung wird möbliert verkauft.

Informationen zum Markt, Rendite und Rechtliches:

Für eine gut gelegene 2?Zimmer?Wohnung (ca. 60 m² + Balkon) in Budva ist bei touristischer Vermietung eine Jahresauslastung von grob 50–60% mit Bruttoeinnahmen um etwa 14.000–18.000 € realistisch. Ausländer*innen dürfen in Montenegro grundsätzlich frei Wohnungen kaufen, und Sie sollten beim Erwerb mit Nebenkosten von ca. 6–9% des Kaufpreises rechnen.?

Auslastung und Jahresnetto:

Aktuelle Daten zu Budva zeigen bei Kurzzeitvermietungen:

- durchschnittliche Auslastung etwa 54–58% pro Jahr, rund 200–210 gebuchte Tage.?
- typische Jahresumsätze „Durchschnittsobjekt“ ca. 14.000–18.000 € bei 2?Zimmer? bzw. 4?Gäste?Apartments.?

Praktische Kalkulation für das Objekt (gute Lage, 300 m vom Meer):

- Bruttoumsatz: 15.000–18.000 € pro Jahr realistisch.
- Laufende Kosten pro Jahr (Hausgeld, Rücklagen, Strom/Wasser, Internet, Versicherung, Vermietungs-Plattform/Channel Manager, leerstandsbereinigte Reinigung, lokale Agentur): grob 30–40% vom Bruttoumsatz.
- Daraus ergibt sich: geschätztes Netto vor Steuern etwa 9.000–11.000 € jährlich.

Bruttorenditen um 5–6% gelten in Budva als typisch; sehr gute Objekte können leicht darüber liegen.?

Erlaubnis für Ausländer*innen:

- Ausländer*innen dürfen in Montenegro in der Regel Wohnimmobilien (Wohnungen, Häuser) ohne Beschränkung kaufen; eine Aufenthaltsgenehmigung ist für den Erwerb nicht erforderlich.?
- Einschränkungen gibt es v. a. bei bestimmten landwirtschaftlichen Flächen oder strategischem Bauland; Standard-Wohnungen in Budva fallen üblicherweise nicht darunter.?
- Der Eigentumserwerb erfolgt über notariellen Kaufvertrag und Grundbucheintragung; das Eigentumsrecht von Ausländer*innen ist dem montenegrinischer Staatsbürger*innen gleichgestellt.?

Für steuerliche Behandlung (Mieteinnahmen, Doppelbesteuerung Österreich–Montenegro) sollte unbedingt ein*e Steuerberater*in konsultiert werden.

Einmalige Nebenkosten beim Kauf (typische Kaufnebenkosten / Richtwerte):

- Grunderwerbsteuer/Transfer Tax bei Bestandsobjekten: ca. 3% des Marktwerts, vom/von der Käufer*in zu zahlen.?
- Notarkosten: Grundbuch-/Registergebühren, Übersetzungen, anwaltliche Prüfung: ca. 1.000 € je nach Komplexität.?

In Summe liegt die Kaufnebenkostenquote erfahrungsgemäß bei ca. 6–9% des Kaufpreises (inkl. Steuern, Notar, Rechtsanwalt, kleinere Gebühren); Maklerprovision bezahlt meist der/die Verkäufer*in.?

Laufende Kosten und Steueraspekte:

- Jährliche Grundsteuer (Property Tax) liegt häufig bei ca. 0,25–1% des festgestellten Werts, abhängig von Gemeinde/Zonierung.?
- Zusätzlich: Betriebskosten/Hausgeld, Instandhaltungsrücklagen, Versicherung und ggf. lokale Verwaltung/Vermietungsservice.
- Beim späteren Verkauf kann auf den Gewinn eine Kapitalertragsteuer von rund 15% anfallen (Erwerbs- vs. Verkaufspreis abzüglich nachweisbarer Kosten).

Lage und Infrastruktur:

Budva gilt als eines der dynamischsten und liquidesten Teilmärkte des Landes mit hoher Nachfrage von ausländischen Käufer*innen, starken Kurzzeitmieten und guten Renditen.

Für eine*n Investor*in bedeutet das: tendenziell weiter steigende Preise, solide Vermietbarkeit in der Saison.

Budva ist der wichtigste Ferienort Montenegros mit rund 26.700 Einwohner*innen, starkem Sommertourismus und hoher Dichte an Hotels, Bars und Restaurants.?

Die Wohnung (ca. 300 m vom Strand entfernt) profitiert von fußläufiger Erreichbarkeit von: Altstadt (Stari Grad), Strandpromenade (z. B. Slovenska Plaža), Hafen, Einkaufs- und Gastronomieangebot;

Alltags-Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, medizinische Basisversorgung, Schulen und Busverbindungen entlang der Küste (z. B. Richtung Kotor, Bar, Podgorica) sind gut ausgebaut.?

Geplant bzw. vorbereitet ist eine neue Schnellstraßen-Umfahrung („Budva bypass“ / Hochgeschwindigkeitsstraße um Budva) mit mehreren Brücken und Tunneln, die Budva besser an die Achsen Podgorica–Budva und Budva–Tivat anbinden und den innerstädtischen Verkehr stark entlasten soll.?

Das Projekt ist Teil eines größeren Küstenkorridors (Kroatien–Albanien, Route 1) und wird langfristig die Erreichbarkeit, Reisezeiten und Attraktivität von Budva für Tourismus und Immobilieninvestments verbessern.? Für eine mittel- bis langfristige Haltestrategie ist die geplante Verkehrsentlastung ein klarer Pluspunkt.

Tourismus, Sehenswürdigkeiten und Mikrolage:

- Historische Altstadt (Stari Grad) mit Stadtmauern, Kirchen und Festung/Citadela.
- Strände: Slovenska Plaža (Stadtstrand), Mogren-Strände, Be?i?i sowie Ausflugsziele entlang der Budva-Riviera.?
- Das Gebiet rund um die Altstadt und die Hauptstrände ist stark touristisch geprägt, mit sehr guter Kurzzeitvermietung (Sommermonate, Festivals, Nachtleben) mit hoher saisonaler Auslastung.
- Lagebewertung: 2.–3. Reihe (300–600 m, gute Balance aus Ruhe, Preis und Strandnähe); höher gelegene Hanglagen (besserer Blick).

Kontakt:

Herr Paunovic Radisa berät Sie gerne.

Nähere Auskünfte und Unterlagen nach erfolgter schriftlicher Anfrage an:
office@pr-immobilien.at oder auch telefonisch an: +43 / 664 - 404 15 47

Upite molimo Vas putem E-Mail-a na: **office@pr-immobilien.at** ili na: +43 / 664 - 404 15 47

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.