

**Wohnlage im Süden von Amstetten. - Vermietete 3-Zi.  
Wohnung. - Zwei Balkone und großer  
Gemeinschaftsgarten.**



**Objektnummer: 538**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3300 Amstetten
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	57,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,59 €
<b>Heizkosten:</b>	30,00 €
<b>USt.:</b>	18,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







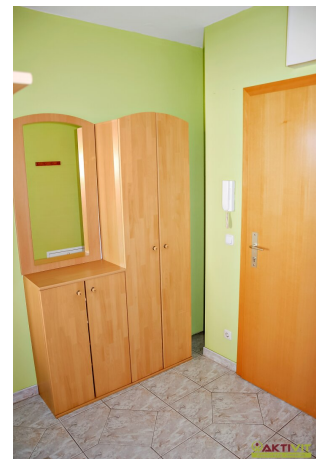




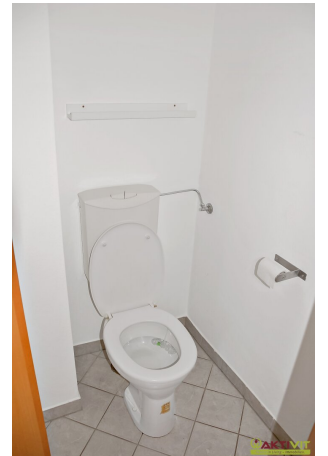








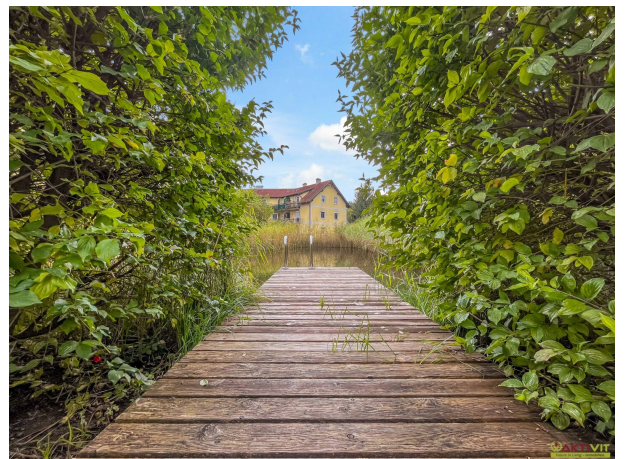






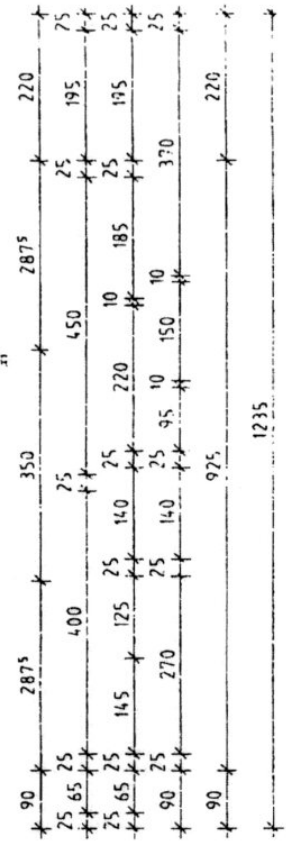
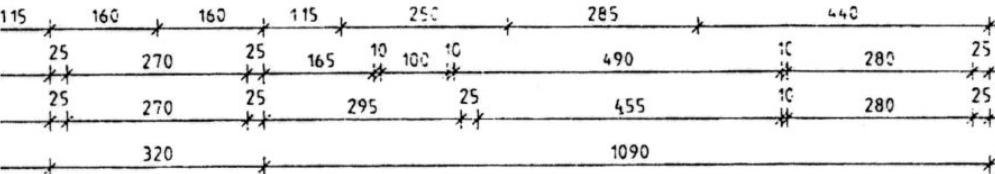
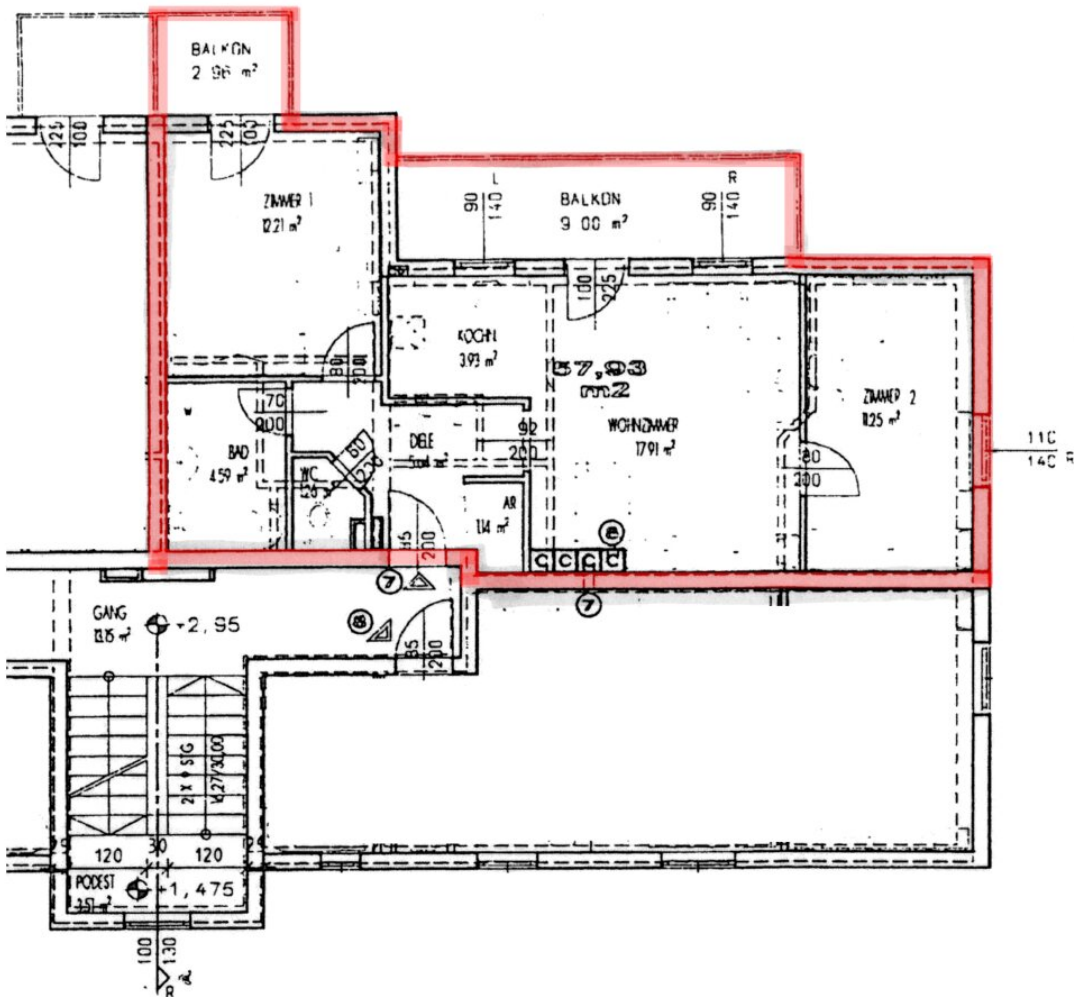














## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im Süden von Amstetten.

Die Wohnung im 1. OG ist aktuell befristet vermietet und bietet so Mieterlöse ab dem ersten Tag.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Ruhige Wohnlage im Süden von Amstetten.
- Wohnung vermietet - Erträge ab dem 1. Tag.
- 2 Schlafzimmer und großes Wohn- & Esszimmer auf rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Nachhaltiger Grundriss - Bad und getrenntes WC, Abstellraum in der Wohnung.
- Zwei Balkone mit insgesamt rund 12 m<sup>2</sup> Balkonfläche
- Eigenes Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) und eigener KFZ-Platz inklusive.
- Großer Gemeinschaftsgarten inkl. Natur-Badeteich zur Nutzung.
- Viele Allgemeinflächen (Radkeller, Wäscheraum).

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und hat insgesamt ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Die Fläche verteilt sich auf: Vorraum, zwei Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer mit Küchenbereich, Abstellnische sowie Bad und getrenntes WC.

Von einem der Schlafzimmer sowie vom Wohnzimmer sind die Zugänge zu den Balkonen gegeben.

Insgesamt haben diese rund 12 m<sup>2</sup> Balkonfläche mit Grünblick.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes zugehöriges Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Dieses bringt weitere umfassende Stauraum-Fläche.

## **ZUSTAND UND AUSTATTUNG.**

Die Wohnanlage wurde 2000 errichtet und fertiggestellt.

Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand und wird inklusive einem zugehörigen KFZ-Stellplatz verkauft.

Ein großzügiger Gemeinschaftsgarten mit Spazierwegen und Natur-Badeteich steht zur Allgemeinnutzung zur Verfügung.

Weiters gibt es umfassende allgemeine Nutzflächen wie einen Wäsche- sowie einen Fahrrad-Raum.

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung und Wärmepumpe.

Warmwasser-Aufbereitung mittels ökologischer und günstiger Solar-Anlage.

## **DIE VERMIETUNG.**

Die Wohnung ist aktuell bis 31.12.2023 befristet vermietet.

Durch die Vermietung werden aktuelle Netto-Mieterlöse von rund € 5.600,- jährlich erzielt.

Dies entspricht einer bestehenden Netto-Rendite von rund 2,5 %.

Der Mietvertrag ist voll indexgebunden (indexiert).

## **DIE BETRIEBSKOSTEN.**



Die Betriebskosten betragen aktuell ca. € 147,- brutto monatlich.

Hinzu kommen die Rücklagen mit rund € 29,- monatlich.

Die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser zusammen betragen zuletzt rund € 35,- brutto monatlich.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

+43 664 217 16 78

m.hoeslinger@aktivit.org

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap