

**Top Anlegerwohnung mit riesiger Südwestterrasse und  
Carportstellplatz mit rd.4.7% Rendite!**



Terrasse

**Objektnummer: 7314/261**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlenstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Sillweg
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	123,20 €
USt.:	17,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Kaufpreis von €199.000 ist für Anleger als Nettokaufpreis zu verstehen, zuzüglich 20% Ust.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





















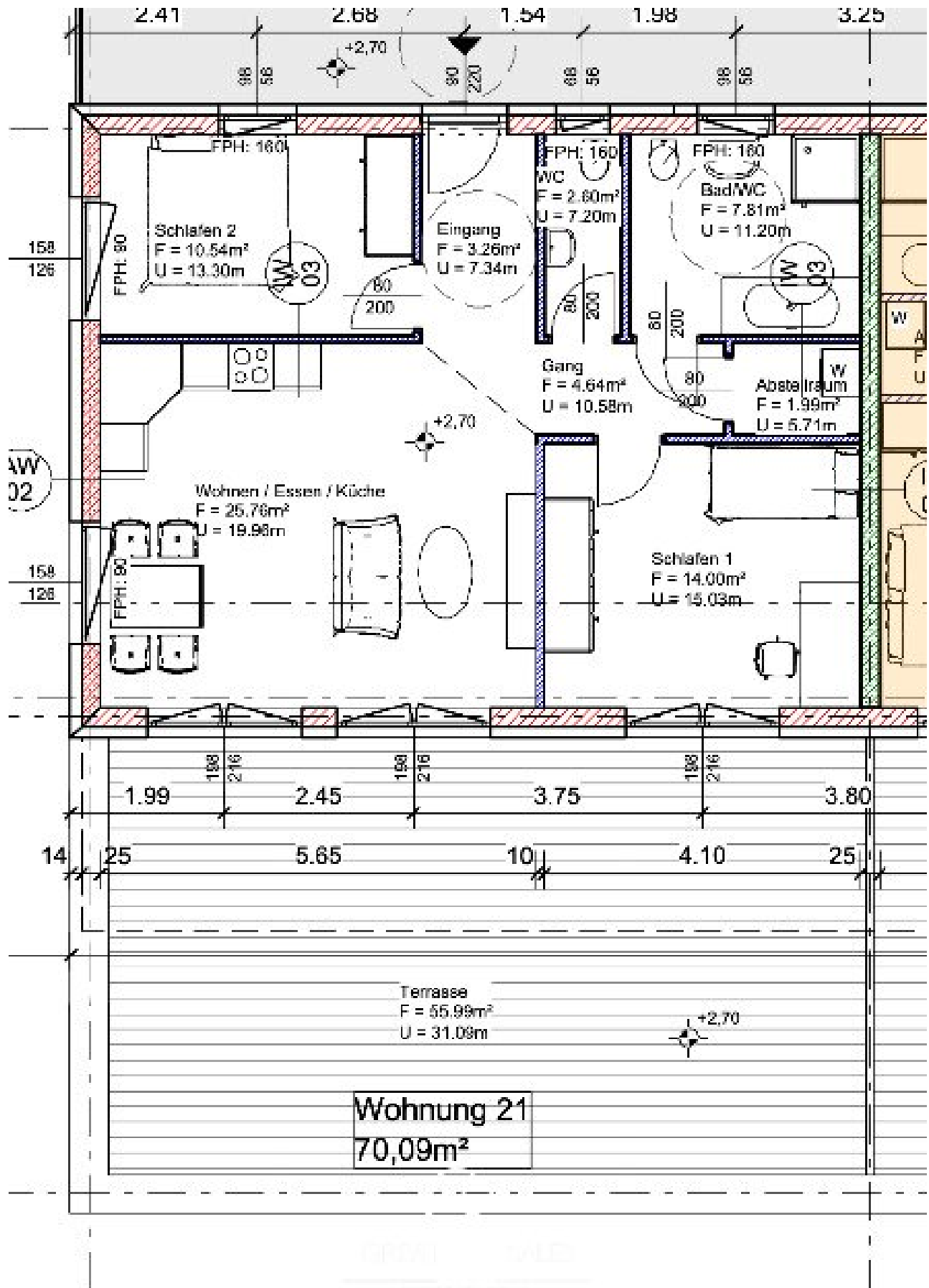












## Objektbeschreibung

Die hier exklusiv angebotene, neuwertige Terrassenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoß einer erst 2017 Errichteten Wohnanlage. Sie wird als derzeit sehr gut vermietet als ANLEGER-Wohnung mit einer starken Rendite von über 4,7% angeboten. Die Nachfrage nach Mietern ist bei diesem Objekt besonders hoch!

Die Wohnung zeichnet sich besonders durch große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume sowie einer optimalen Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich aus. Ein absolutes Highlight ist die riesige, barrierefrei zugängliche Terrasse. Sie ist südwestlich ausgerichtet und ist umgeben von Feldern mit Fernblick auf die Murtaler Berglandschaften. Ganztags Sonnenschein ist garantiert, und daher ist eine Markise als Sonnenschutz ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist mit einer elektronisch regelbaren Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt so für ein angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung :

- Eingangsbereich Garderobe
- moderne möblierte Küche mit sämtlichen E-Geräten und Kochinsel
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, elektrischen Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Abstellraum
- Terrasse



Die Kellerersatzhütte ist bequem über die Terrasse zu erreichen.

Der Kaufgegenstand beinhaltet auch einen überdachten Autoabstellplatz als Eigenes Objekt nur wenige Meter von der Wohnung entfernt. Dieser ist im Gesamtkaufpreis bereits inkludiert und ebenso vermietet.

Die Heizkosten werden den Mietern separat über die Firma MESSTECHNIK vorgeschrieben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.750m  
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap