

**ANLEGER Wohnung TOP 4 - VERMIETET - mit Balkon -  
ZENTRUMSLAGE - Feldkirchen in der WÖRTHERSEE  
REGION**



**Objektnummer: 7530/5074**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9560 Feldkirchen in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	57,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.189,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,52 €
<b>USt.:</b>	10,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

FRÖSCHL  
real estate



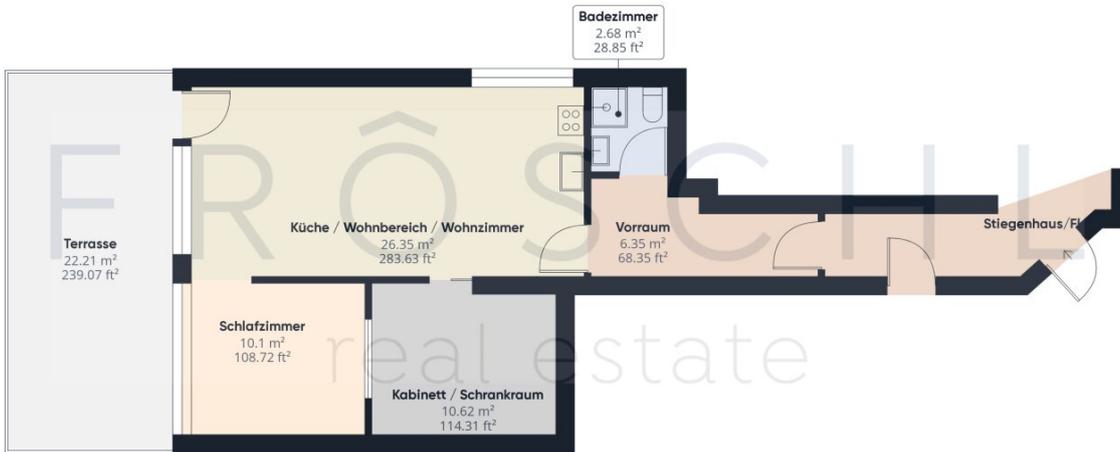
FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
reale estate



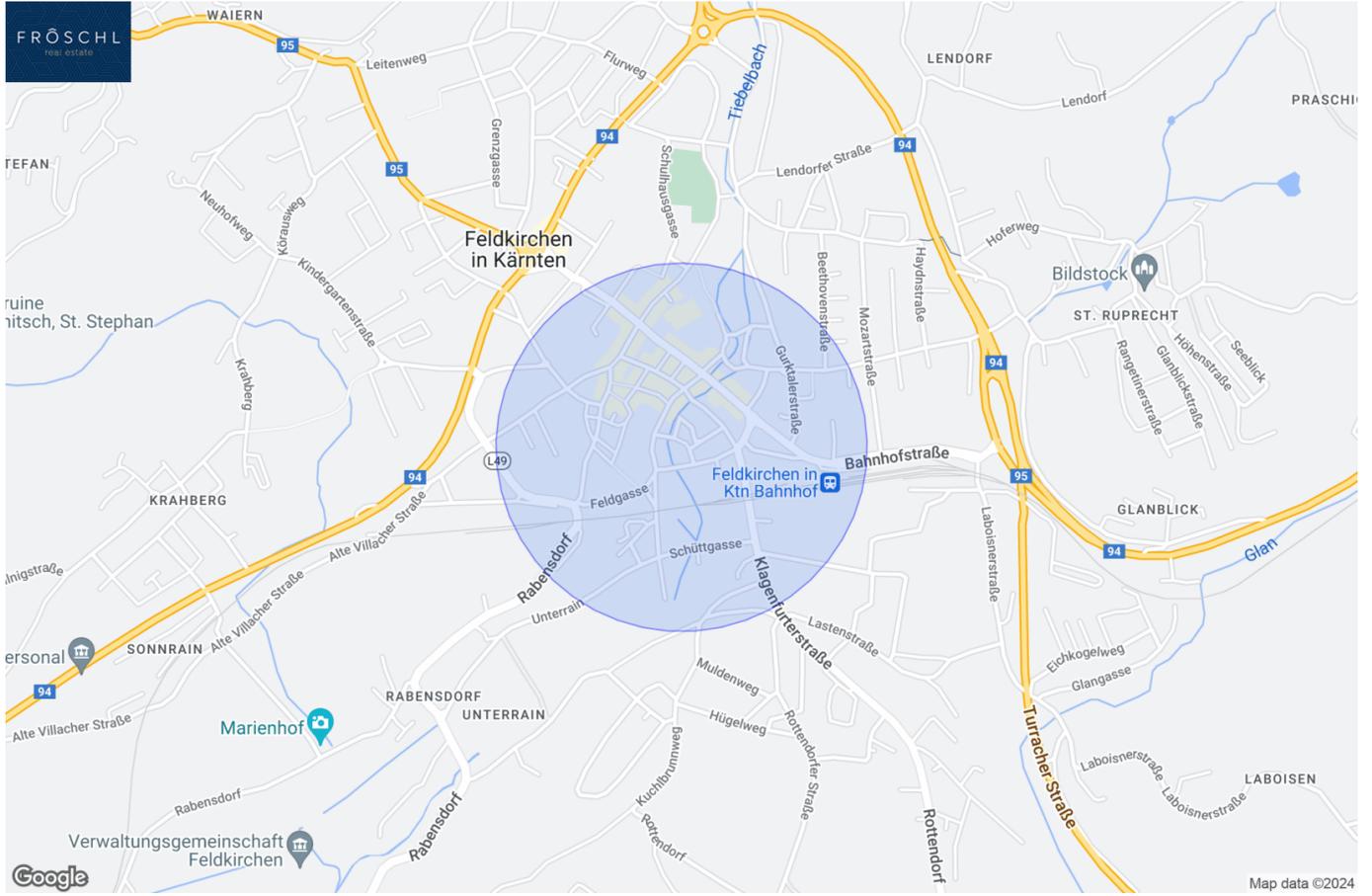




**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
56.1 m<sup>2</sup>  
603.86 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.





Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:1000



Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:2000



## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet, also ideal für Anleger. Diese charmante Wohnung bietet Ihnen bzw. Ihrem Mieter alles, was man für ein komfortables und modernes Wohnen benötigt. Mit einer Fläche von 57,10 m<sup>2</sup> und zwei Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Diese Immobilie ist eine erschwingliche Investition in Ihre Zukunft als **ANLEGER**.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, von dem aus ein herrlicher Stadtblick zu genießen ist. Was gibt es Schöneres, als den Tag mit einer Tasse Kaffee auf dem Balkon zu beginnen und dabei den Ausblick zu genießen?

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem ansprechenden und zeitgemäßen Design. Helle Fliesen und hochwertiges Laminat verleihen den Räumen eine freundliche Atmosphäre. Die Infrarotheizpaneele sorgen für wohlige Wärme, auch an kalten Wintertagen. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet genügend Platz.

**Effizienz:** Infrarotheizpaneele sind effizient, da sie keine Wärmeverluste durch Konvektion haben. Die Wärme wird direkt aufgenommen, was zu einer schnelleren Erwärmung führt.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Für Unterhaltung und Information ist durch Kabel- oder Satelliten-TV bereits gesorgt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier bietet sich eine moderne Geldanlage in einer attraktiven Lage mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis. Zögern Sie nicht lange, denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt bleiben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses herrlichen Wohnung (für ANLEGER) in Feldkirchen in Kärnten.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten  
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap