

**Wohnungspaket (4 Wohnungen + 6 Parkplätze) -  
Mehrheitsanteil - nahe Tulln und Sieghartskirchen**



**Objektnummer: 6924/293**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3441 Gollarn                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 221,07 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 118,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,73                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 550.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

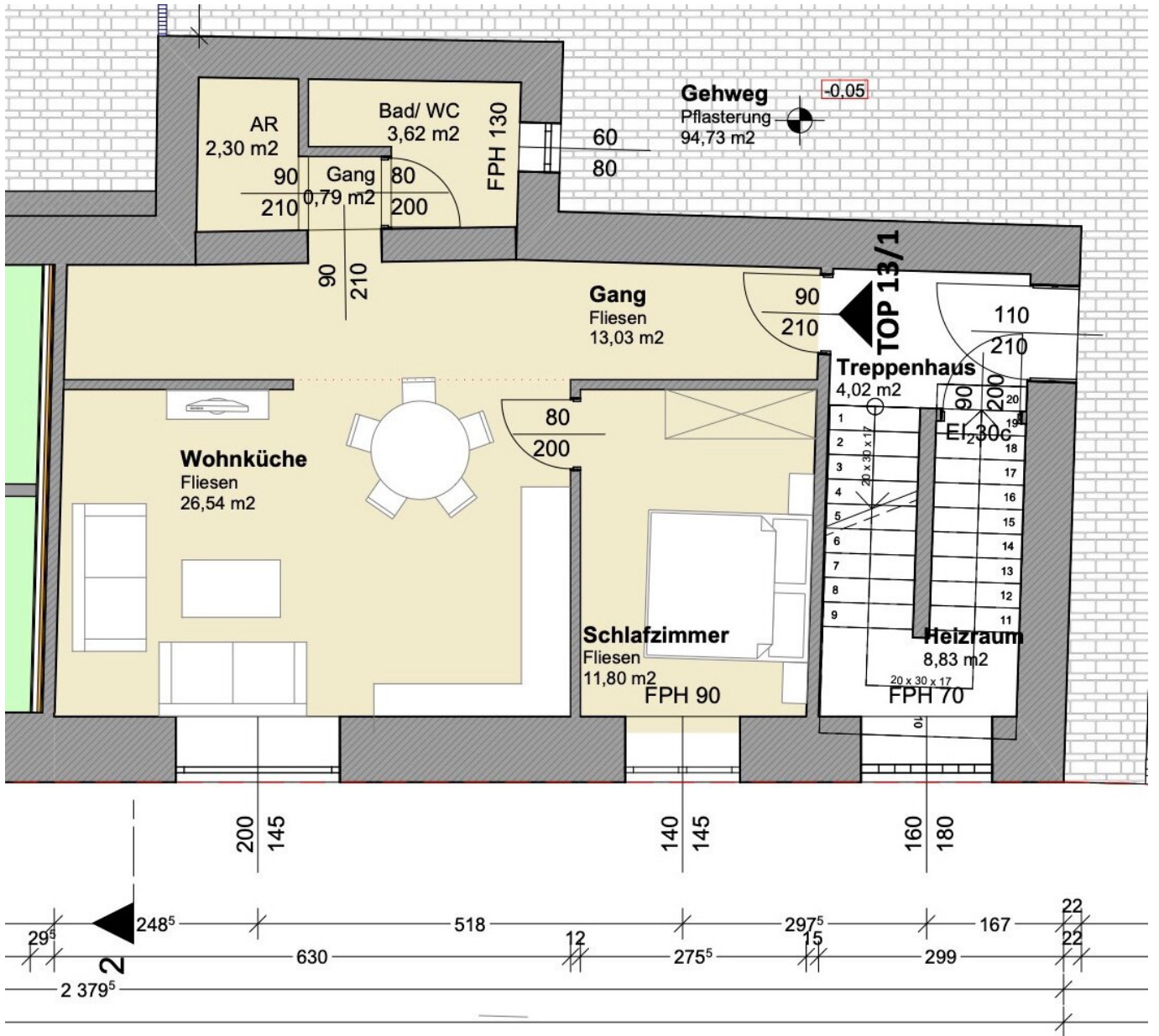


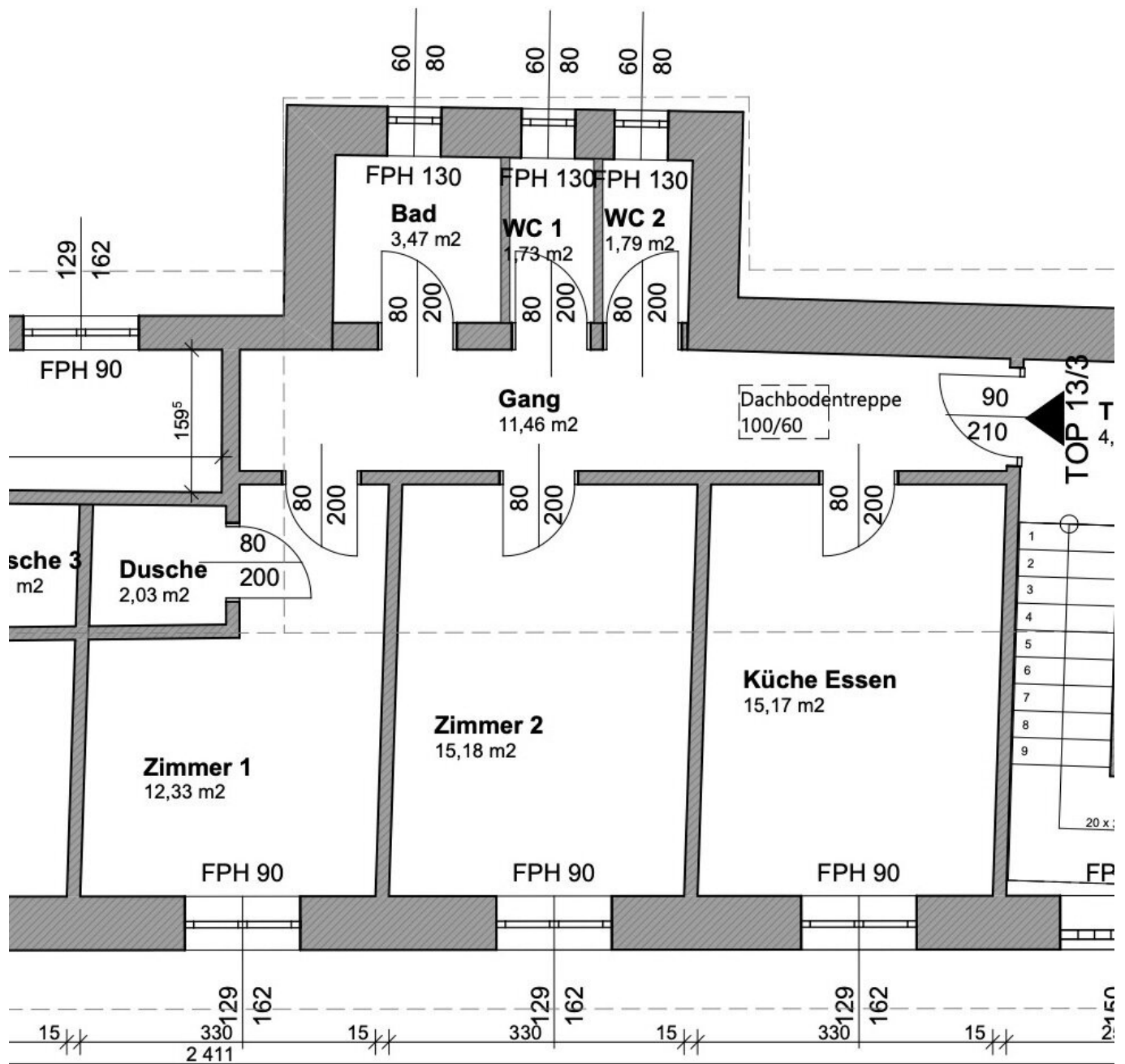
### **Andreas Kahler**

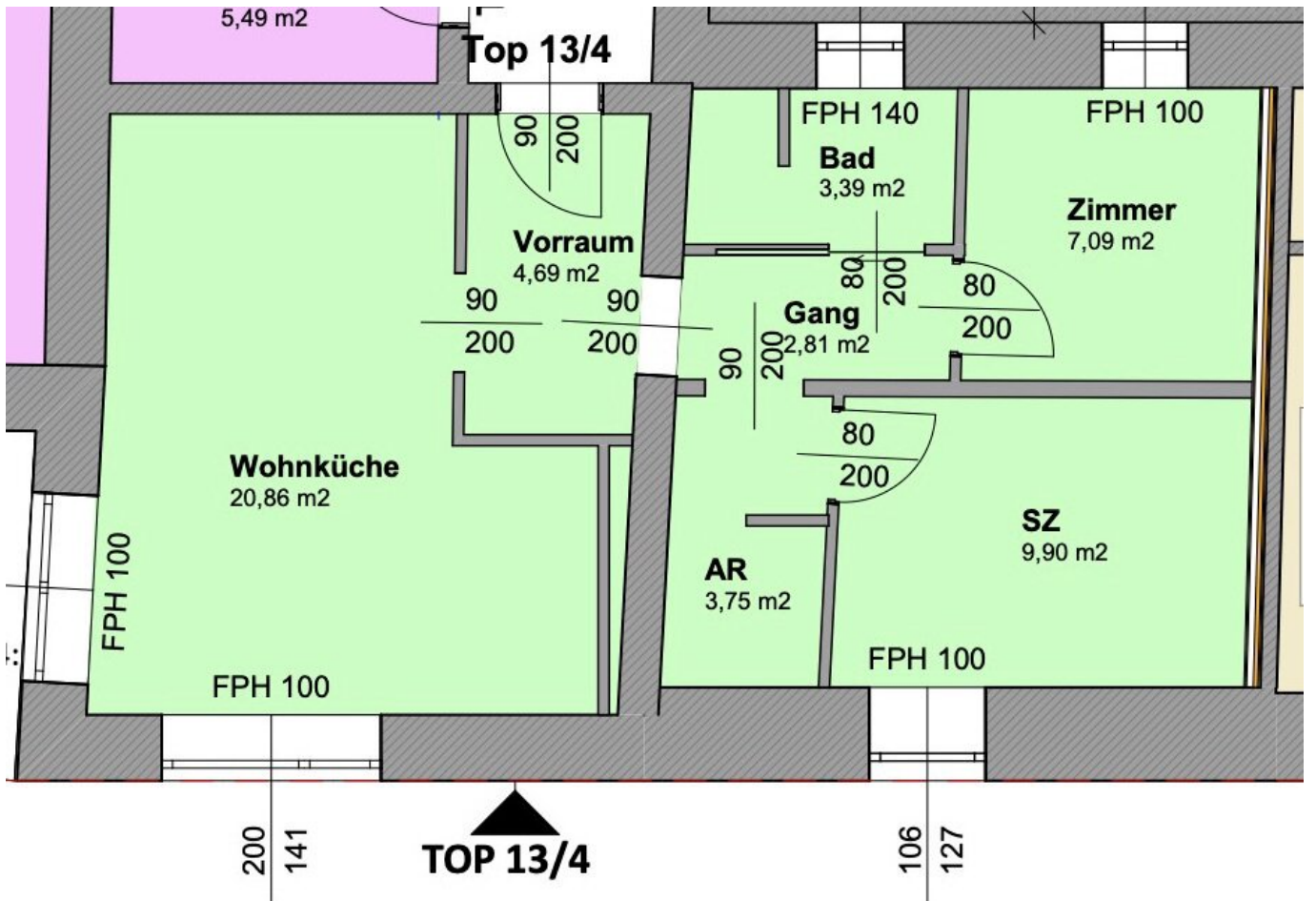
Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

H +43 664 33 11 333

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



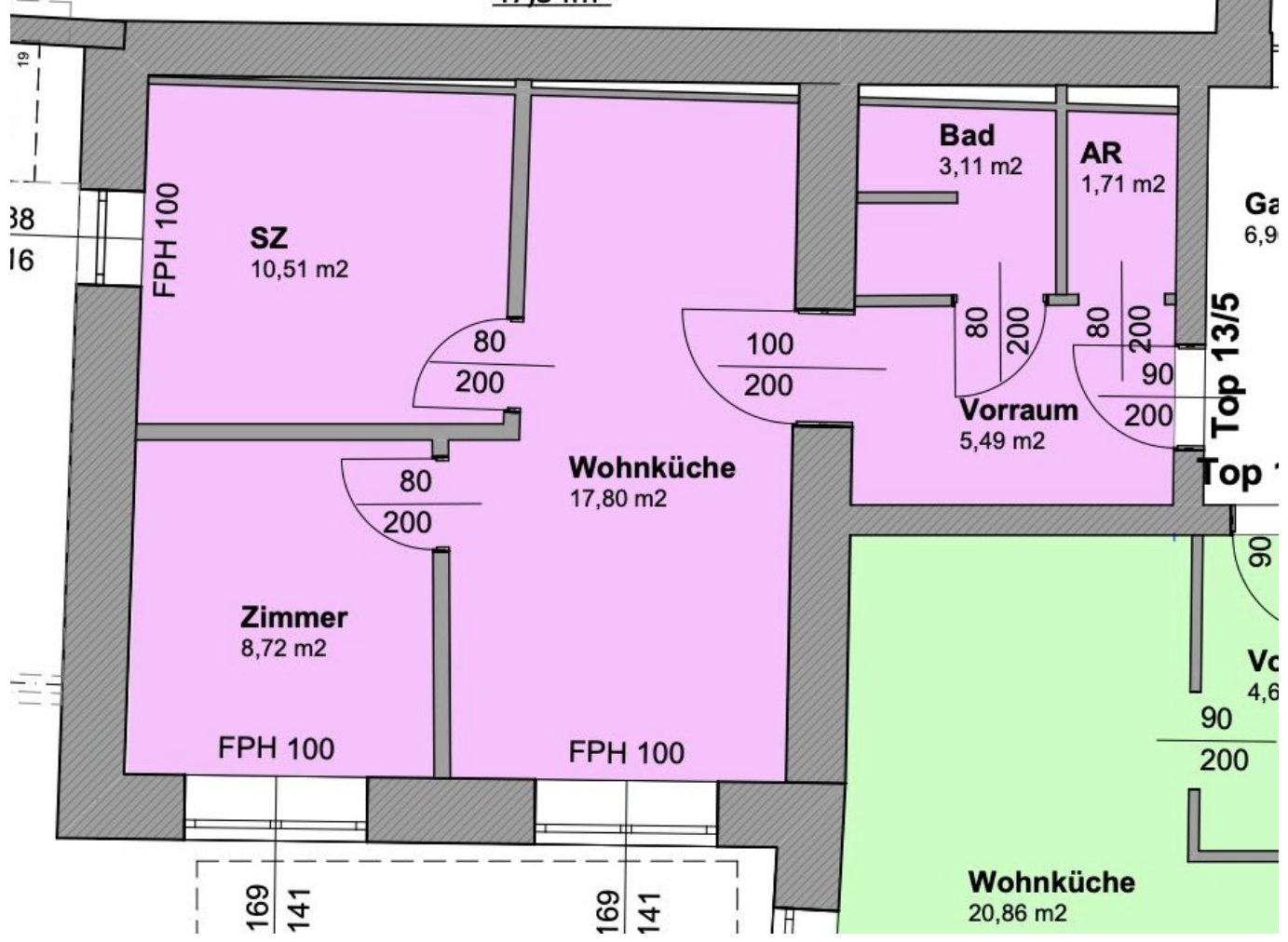




ERDKE  
13,39 r

Wohnung Top 13/5:

|                 |   |     |                     |                    |    |     |    |  |  |
|-----------------|---|-----|---------------------|--------------------|----|-----|----|--|--|
| 26 <sup>5</sup> |   |     |                     |                    |    |     |    |  |  |
| 26 <sup>5</sup> |   |     |                     |                    |    |     |    |  |  |
| 19 <sup>5</sup> | 7 | 648 | 10,51               | 1 266              | 50 | 313 | 28 |  |  |
|                 |   |     | 8,72                |                    |    |     |    |  |  |
|                 |   |     | 17,80               |                    |    |     |    |  |  |
|                 |   |     | 3,11                | 1 147 <sup>5</sup> |    |     |    |  |  |
|                 |   |     | 1,71                |                    |    |     |    |  |  |
|                 |   |     | 5,49                |                    |    |     |    |  |  |
|                 |   |     | 47,34m <sup>2</sup> |                    |    |     |    |  |  |



Ga  
6,9

Top 13/5

Top

90

Va  
4,6

90  
200

Wohnküche  
20,86 m<sup>2</sup>

169  
141

169  
141

## Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333**

Zum Verkauf gelangt ein Wohnungspaket mit 4 Wohnungen und 6 Parkplätzen (2 davon sind überdacht) im sehr begehrten und ertragreichen Tullnerfeld.

Das Gebäude stammt aus 1950 die Wohnungen sind im Zuge der Generalsanierung 2018/2019 entstanden.

Im Paket inkludiert sind ein Weinkeller, 4 Kellerabteile und ein großer Gemeinschaftsgarten.

***sämtliche Beträge sind NETTO aufgelistet !***

**Wohnung 1 (NFL Anteil 26,272 % - Top 1 - Ende 01 September 2029):**

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - Schlafzimmer - Vorraum - Bad/WC - Abstellraum

Nfl: 58,08 m<sup>2</sup>

HMZ: 452,91 €

BK: 101,64 €

Heizkosten: 89,56 €

**Wohnung 2 (NFL Anteil 28,570 % - Top 3 - freistehend):**

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Vorraum - Bad - Dusche - 2 WC

Nfl: 63,16 m<sup>2</sup>

HMZ: 445,67 €

BK: 110,53 €

Heizkosten: 97,39 €

**Wohnung 3 (NFL Anteil 23,744 % - Top 4 - Mietvertrag bis 31 Jänner 2029):**

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - 2 Schlafzimmer - Vorraum - Bad/WC - Abstellraum - Vorraum

Nfl: 52,49 m<sup>2</sup>

HMZ: 447,19 €

BK: 110,53 €

Heizkosten: 97,39 €

**Wohnung 4 (NFL Anteil 21,414 % - Top 5 - Mietvertrag bis 30 September 2028):**

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - 2 Schlafzimmer - Vorraum - Bad/WC - Abstellraum - Vorraum

Nfl: 47,34 m<sup>2</sup>

HMZ: 434,15 €

BK: 82,85 €

Heizkosten: €

**6 Garagenplätze (3 vermietet - 3 freistehend):**

HMZ: 140,00 €



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.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbuchseintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap