

## **Anlegerwohnung mit Loggia in Top-Zentraler Lage – Ihr sicheres Investment!**



IMG\_E7882

**Objektnummer: 141/81234**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	54,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.443,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



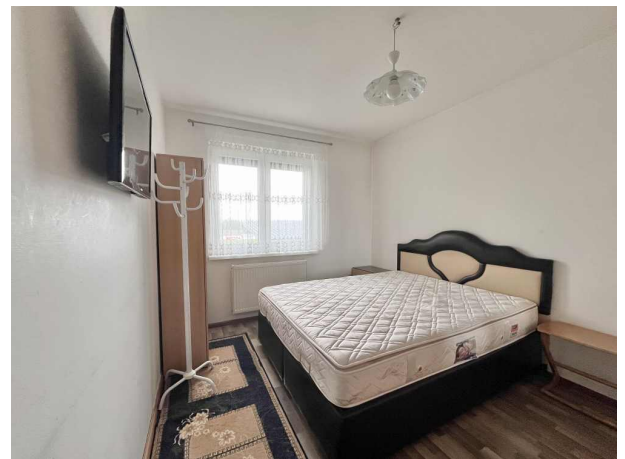
### Stephanie Dukes

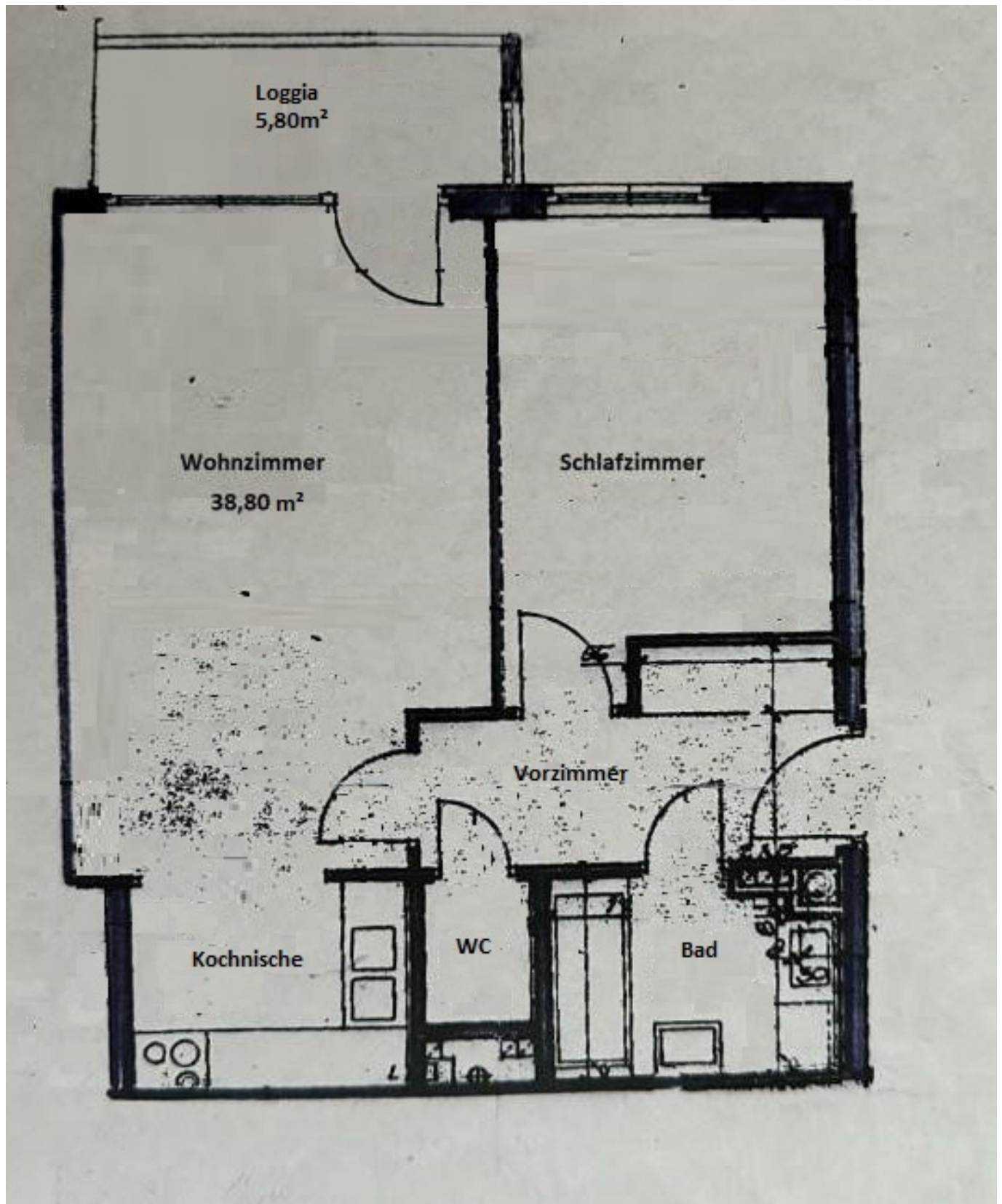
Rustler Immobilientreuhand

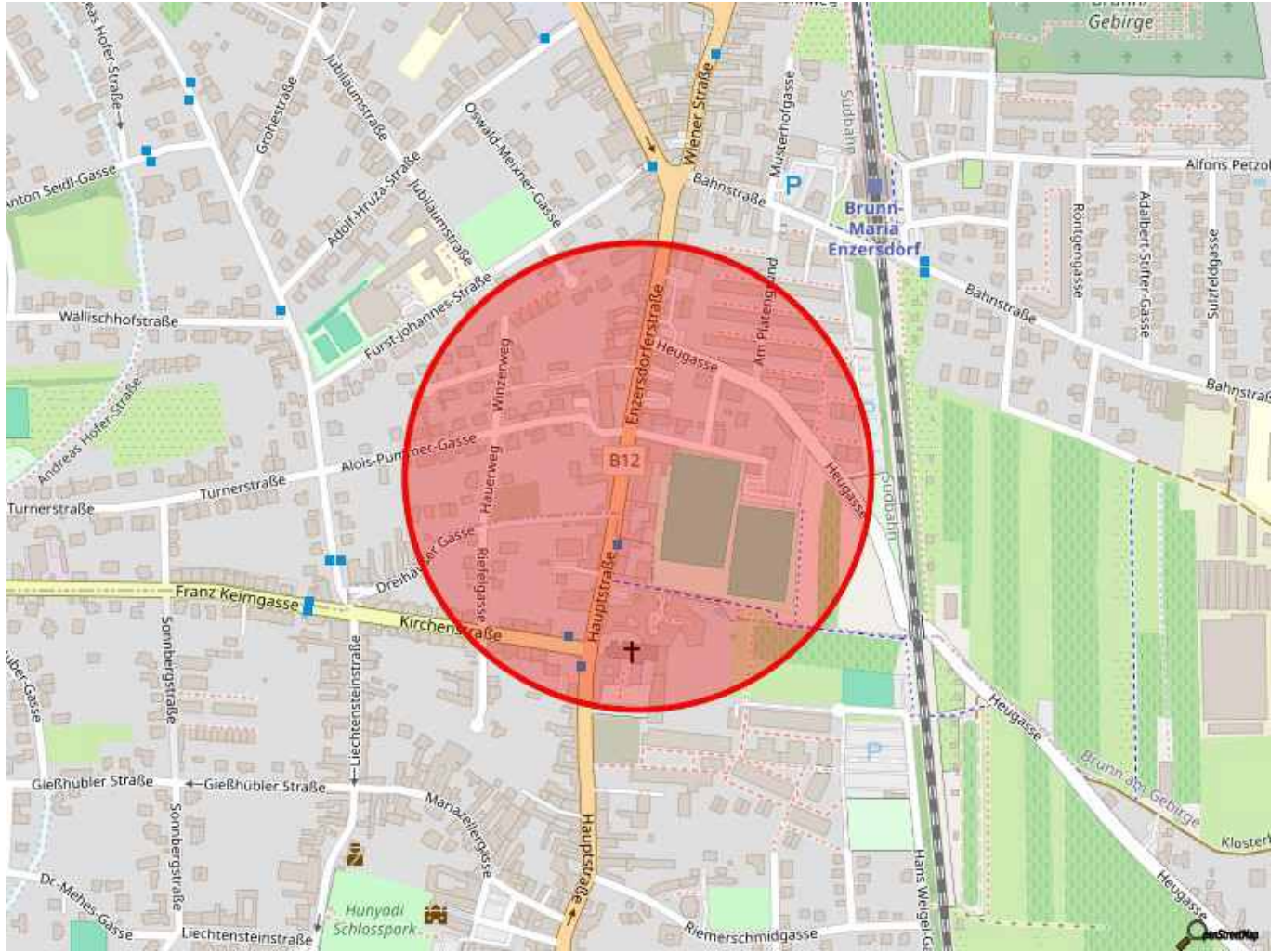
T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

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







## Objektbeschreibung

Ab sofort steht eine attraktive Anlegerwohnung mit ca. 54,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf, die sich ideal zur Vermietung eignet. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Vorraum, der Zugang zu allen Räumen bietet. Der großzügige Wohn-Essbereich inklusive Kochnische und Einbaugeräten erstreckt sich über ca. 38,80m<sup>2</sup>. Neben einem ruhigen Schlafzimmer besticht die Wohnung durch eine gemütliche, verglaste Loggia mit ca. 5,80 m<sup>2</sup>. Ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WM-Anschluss sowie ein separates WC stehen Ihnen selbstverständlich auch zur Verfügung. Die Mitnutzung eines Gemeinschaftsgartens runden das Angebot ab.

Fakten auf einen Blick:

- Zentraler Vorraum
  - ca. 38,80 m<sup>2</sup> Wohnbereich mit moderner Kochnische
  - Separates Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss
  - Separates WC
- 1 Garagenstellplatz im Kaufpreis inbegriffen

Eine durchdachte Aufteilung und die zentrale Lage machen diese Wohnung zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Monatliche Kostenaufstellung

WBF-Darlehen: € 90,47

BK Wohnung: € 93,63

Verwaltungskosten: € 27,64

Instandhaltung: € 58,18

Gesamt netto: € 269,92

Gesamt brutto: € 282,05

KP: € 209.000,-

zzgl. WBF: € 9.000,-

Zur Zeit gibt es noch ein offenes Wohnbaudarlehen in der Höhe von ca. € 9.000,-. Monatlich wird über die Betriebskostenabrechnung ein Betrag von € 90,47,- für die Rückzahlung eingehoben. Die WBF kann, wenn man die Förderkriterien erfüllt, übernommen werden.

Kosten bei Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 209.000,-

Zzgl. WBF: € 9.000,-

Kosten bei nicht Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 218.000,-



**Lage und Infrastruktur:**

Die Enzersdorferstraße befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. In unmittelbarer Nähe finden sich einerseits Nahversorger wie Billa, Bäckerei und Spar Express, andererseits Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Apotheke, Post und Ärzte. Zudem gibt es zahlreiche Heurigen, Cafés und Restaurants. Die Altstadt von Mödling ist innerhalb von 20 Gehminuten zu erreichen und der nächstgelegene Bahnhof ist 500m entfernt.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.