

**Ferienappartement mit Garten im Zentrum von Kramsach,  
TOP ANLAGE! HOHE RENDITE!**



**Objektnummer: 405**

**Eine Immobilie von partner4immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Claudiaplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	37,00 m <sup>2</sup>
Keller:	9,36 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

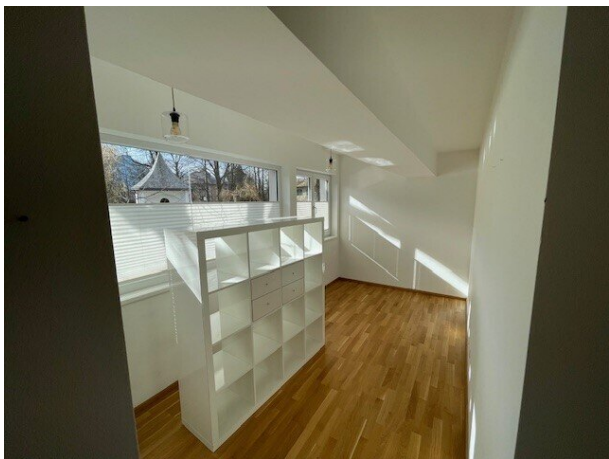
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia und David Schmied**

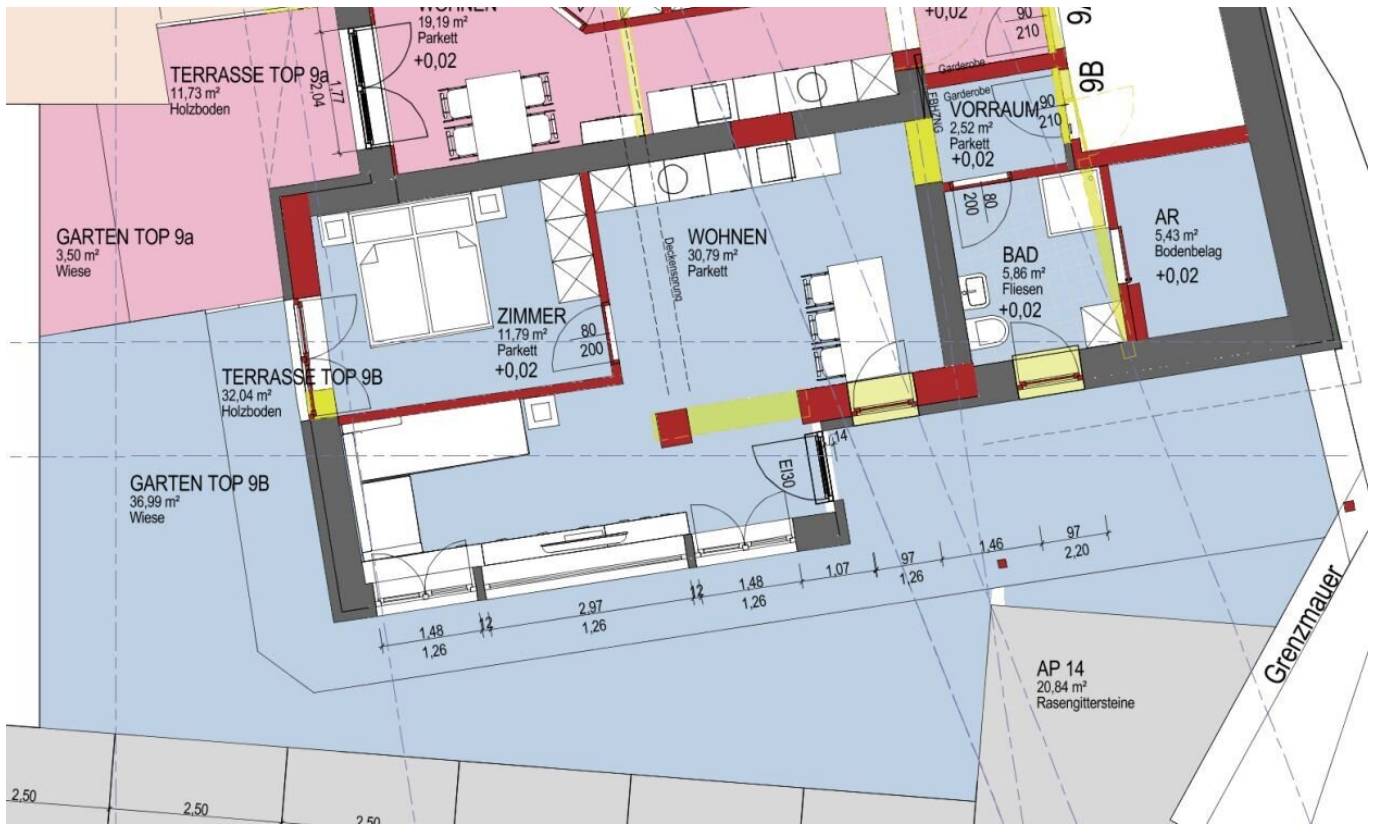
partner4immo gmbh  
Fachental 30

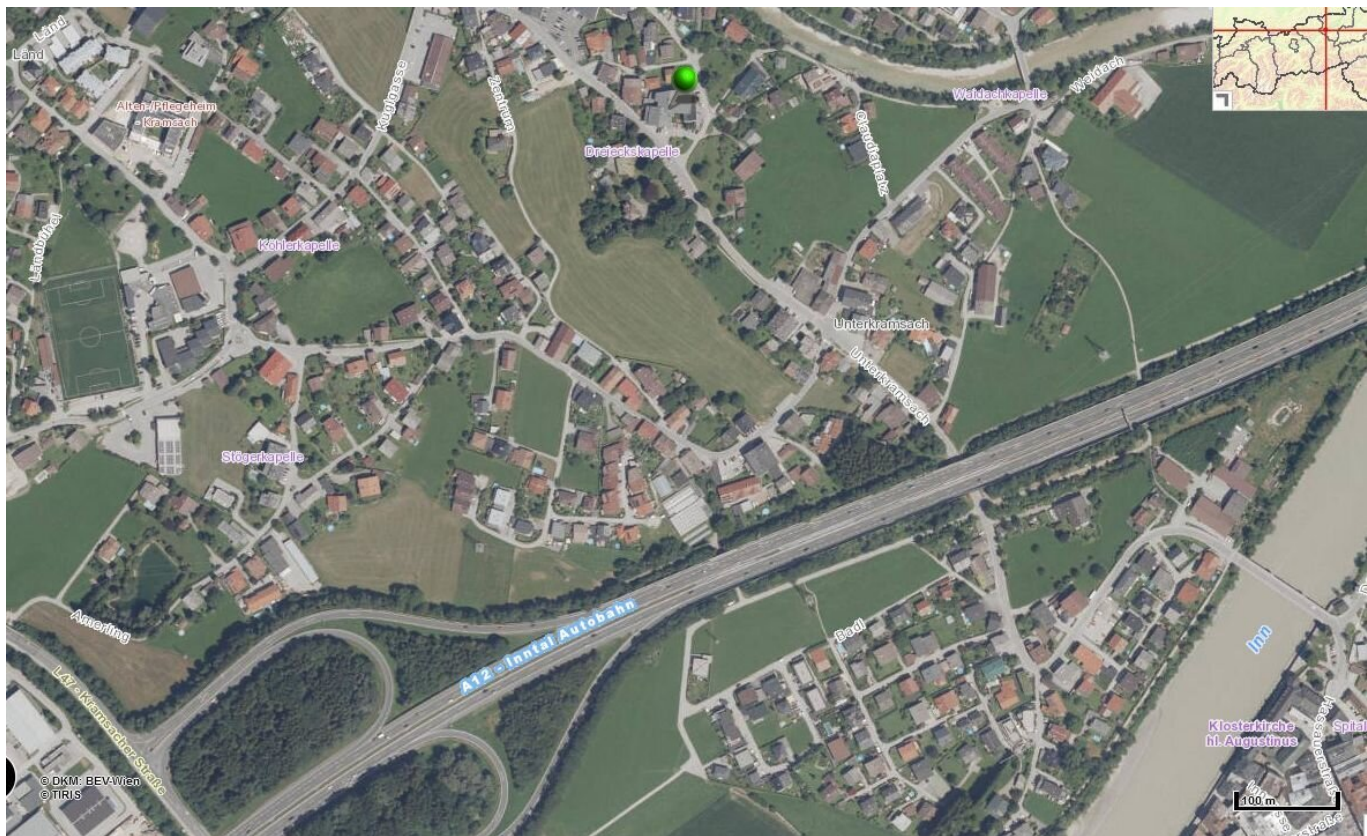




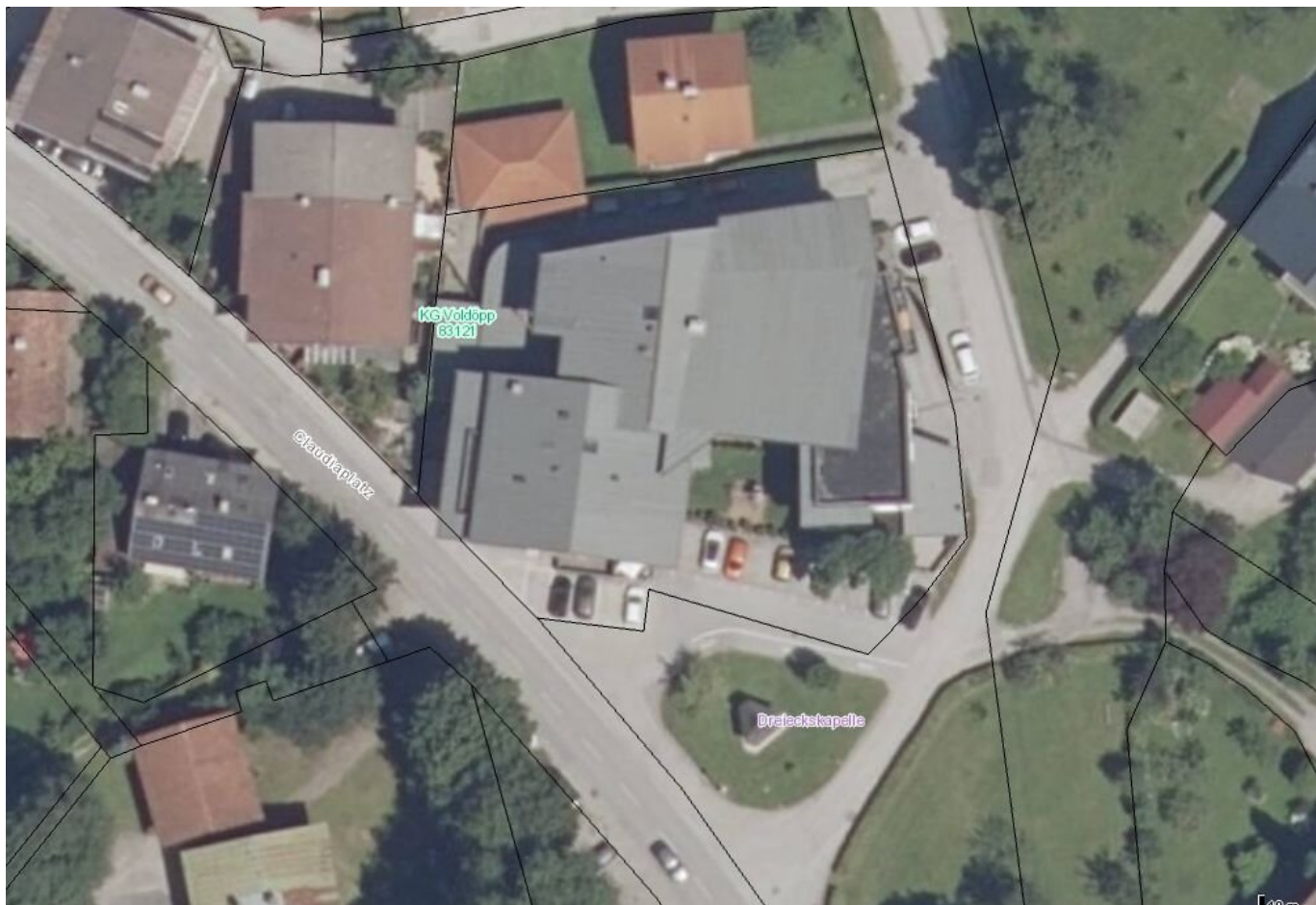
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, barrierefreies 56m<sup>2</sup> großes 2 Zimmer Ferienappartement mit Terrasse und Garten.

Die Wohnung liegt zentral in Kramsach in einem Mehrparteienhaus im Erdgeschoss.

Sie besteht aus einem Schlafzimmer sowie einem großzügigen Wohn- Küchenbereich.

Das möblierte Bad besteht aus WC, eben begehbare Dusche und Waschbecken.

Die Küche ist möbliert.

Die vom Wohnzimmer aus begehbare, südseitige Terrasse mit über 30m<sup>2</sup> samt anschliessendem 37m<sup>2</sup> großem Garten, lädt selbst im Winter zum Sonnenbaden ein und bietet einen herrlichen Bergblick sowie den Blick auf die Festung Rattenberg.

Ein ca. 9m<sup>2</sup> grosses Kellerabteil als eigener gemauerter Raum ausgeführt ist im Preis inbegriffen.

Ein Personenlift befindet sich im Haus.

Die Wohnung kann auch ganz normal zu Wohnzwecken genutzt werden und als Anlage zur Langzeitvermietung!

Die Wohnung wird als Ferienwohnung zur gewerblich touristischen Vermietung angeboten.

Dadurch lässt sich eine hohe Rendite erzielen !

Es handelt sich hier um kein Buy-to-let System. Das Apartment kann unabhängig ohne langfristige Verträge in Eigenregie oder über ein Vermieterservice vermietet werden. Es muss kein Bestandsvertrag übernommen werden!

Wir helfen Ihnen bei allen notwendigen Schritten, welche für eine erfolgreiche Vermietung notwendig sind.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Objekt über keine Freizeitwohnsitzwidmung verfügt!**

## **Eckdatenüberlick:**

- > 56m<sup>2</sup>, 2 Zimmer**
- > Garten 37m<sup>2</sup>**
- > BJ 2019**
- > barrierefrei, Rollstuhl geeignet**
- > 1 Schlafzimmer**
- > Fussbodenheizung**
- > Küche und Bad möbliert**
- > große Terrasse mit 30m<sup>2</sup> mit Bergblick**
- > gew. touristische Vermietung erlaubt**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <250m

Supermarkt <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap