

## Neuwertige 2-Zimmer-Balkonwohnung in Toplage



**Objektnummer: 1583/41**

**Eine Immobilie von Hammer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5121 Ostermiething
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	57,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	224.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,72 €
<b>Heizkosten:</b>	83,00 €
<b>USt.:</b>	33,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Hammer**

Hammer Immobilien  
Mayerlehen 51



## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde erst im Jahr 2021 neu errichtet, somit handelt es sich um eine Erstbezugswohnung. Die hochwertige Ausstattung der kleinen Wohnanlage mit lediglich 10 Parteien bietet ein perfektes Wohn- und Wohlfühlklima. In den Wohnräumen sorgen bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räumlichkeiten, gleichzeitig sind Außenrollläden montiert, welche in den heißen Sommermonaten für optimale Beschattung sorgen. Eine durchgängige Fußbodenheizung bietet Behaglichkeit und in Verbindung mit dem umweltschonenden Fernwärmeanschluss optimierte Heizkosten. Das Badezimmer ist mit Wanne und bodentiefer Dusche, sowie Toilette und Waschtisch ausgestattet. Durch die Größe der 2-Zimmer-Wohnung war es sogar möglich, im Schlafzimmer einen abgetrennten, begehbaren Schrankraum zu installieren.

### Raumaufteilung/ausstattung:

- Badezimmer mit Waschtisch, bodentiefer Dusche und Badewanne
- Lichtdurchfluteter Wohnraum mit Küchenzeile und Zugang zum großen Balkon
- Schlafzimmer samt Schrankraum (!)
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Sonniger Süd/West-Balkon
- Kellerabteil im selben Stockwerk
- Tiefgaragenstellplatz im Keller

Die Wohnung ist befristet bis 30.04.2025 vermietet, der Nettomietzins beträgt derzeit € 614,11 (zuzügl. 10 % USt. und Betriebskosten) - somit kann das Objekt zum Einen als tolle und im Verhältnis günstige Anlagewohnung - mit einer guten Rendite - genutzt werden. Zum Anderen ist durch den auslaufenden Mietvertrag auch eine Eigennutzung denkbar und möglich.

Sollten Sie als Anleger Interesse am Kauf haben, **kann der Kaufpreis mit USt.** ausgewiesen

werden und beträgt nur **€ 200.000,00** zuzüglich 20 % USt.

Wir freuen uns bei näherem Interesse von Ihnen zu hören. Aus rechtlichen Gründen bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir bei Ihrer Anfrage Ihren vollen Namen samt Adresse benötigen. Vielen Dank.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.