

**Neue Anlegerwohnung im Zentrum von Unterweißenbach -  
BEREITS VERMIETET FÜR SIE - Top 6**



**Objektnummer: 397**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4273 Unterweißenbach
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	194.500,00 €
Infos zu Preis:	

Wohnungspreis für Anleger: € 194.500.-- Wohnungspreis für Eigennutzer: € 233.400.--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

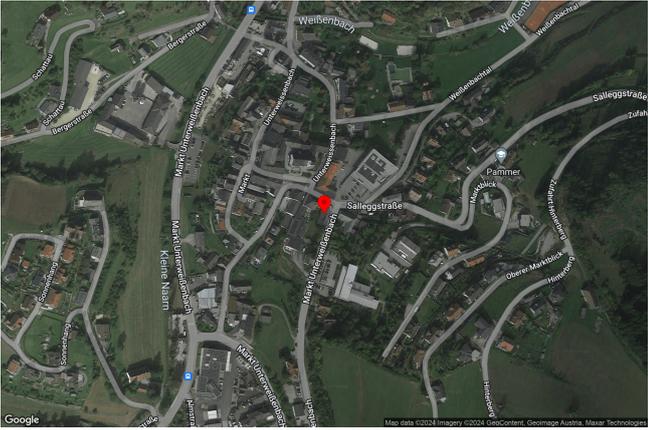
## Ihr Ansprechpartner











# Vermarktungspläne

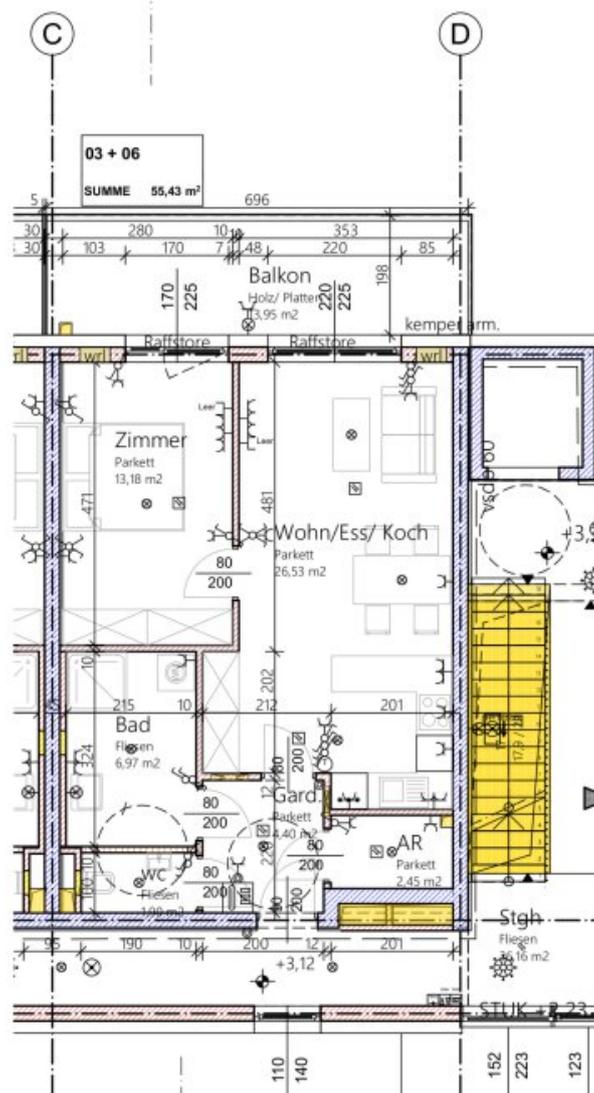
## Vermarktungsplan Top 03+06

**Top 03:** 1.Obergeschoss

WNF: 55,43m<sup>2</sup>  
Balkon: 13,95m<sup>2</sup>

**Top 06:** 2.Obergeschoss

WNF: 55,43m<sup>2</sup>  
Balkon: 13,95m<sup>2</sup>



Obergeschoss

	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Steckdose
	Datendose
	Brandmelder
	Deckenauslass
	Wandauslass
	Taster
	Gegensprechanlage
	Thermostat
	Wohnraumlüftung

0 1m 5m



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-1  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



## Zentrum Unterweissenbach

Markt 1, 4273 Unterweissenbach  
realGUT Immobilien GmbH

15.04.2023

# Objektbeschreibung

---- MIETER BEREITS

VORHANDEN ----

Das **nur 8 Einheiten** umfassende 3-geschoßige Wohnhaus wurde **2023** vom renommierten **Bauunternehmen SINGER** aus Pregarten in Massivbauweise errichtet und besticht durch **beste Qualität** und **funktionale Wohnungs-Grundrisse**.

Überzeugen Sie sich selbst mit unserem **360-Grad-Rundgang**.

Jede Wohnung verfügt über einen **großzügigen Balkon** bzw. Eigengarten sowie einen Autoabstellplatz.

In allen Wohnungen wurde **hochwertiger Parkett** verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt ebenso wie die **großen Kunststoff-Aluminium-Fenster** mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und optimales Wohnklima.

In jeder Wohnung liegt ein Internetkabel (A1) bis in den Medienverteiler bzw. ist eine Leerverrohrung für eine E-Wallbox gegeben.

Details entnehmen Sie bitte der **angefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung**.

## WICHTIGER HINWEIS:

Sie wissen nicht, ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als gelernte Banker beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

## Beschreibung Wohnung Top 6 im 2 OG:

### Wohnfläche

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN		26,53 m <sup>2</sup> mit Ausgang zum Balkon
BAD		6,97 m <sup>2</sup>
WC		1,90 m <sup>2</sup>
VORRAUM/GARDEROBE		4,40m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER		13,18 m <sup>2</sup> mit Ausgang zum Balkon
ABSTELLRAUM		2,45 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca.</b>	<b>55,43 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>ca.</b>	<b>13,95 m<sup>2</sup></b>

sowie:

1 KELLERABTEIL                      ca.      2,20 m<sup>2</sup>

1 AUTOABSTELLPLATZ (wird mit € 3.500.-- extra verrechnet, Preis für Anleger)

### Zusammenfassung II Highlights:

- **Top Planungs- und Generalunternehmerqualität von Firma SINGER Bau GmbH**  
aus Pregarten
- hochwertige Ausstattung
- großzügige Wohnbalkone/Loggien

- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Wasser- und Stromanschluss am Balkon/Terrasse
- Leerverrohrung für mögliche PV-Anlage und E-Ladestation (Wallbox)
- kleiner Gemeinschaftsgarten
- Mieteinnahmen aus 4-Jahresmietvertrag ab 1.1.2025 von EUR 496,27 exkl. MwSt. u. BK

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.