

**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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,60 kWh / m ² * 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.

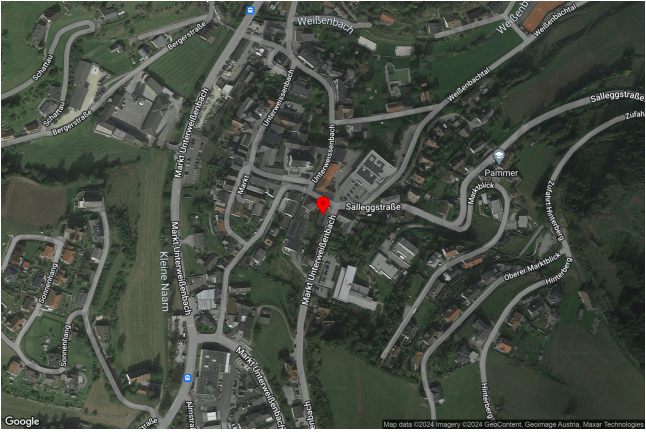
Ihr Ansprechpartner











Vermarktungspläne

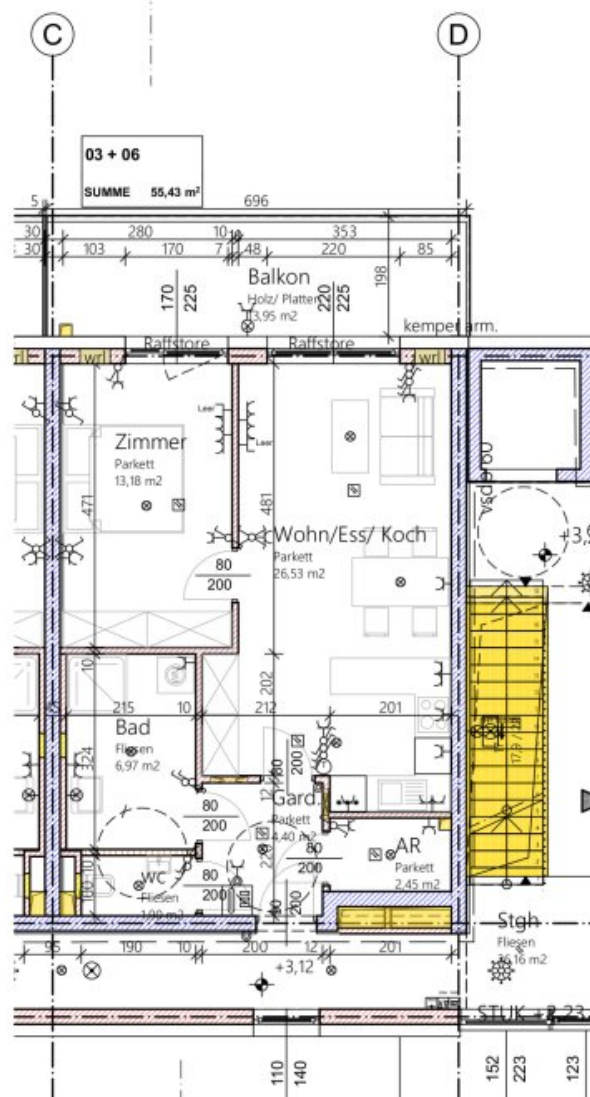
Vermarktungsplan Top 03+06

Top 03: 1.Obergeschoss

WNF: 55,43m²
Balkon: 13,95m²

Top 06: 2.Obergeschoss

WNF: 55,43m²
Balkon: 13,95m²



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 ² mit Ausgang zum Balkon
BAD		6,97 m ²
WC		1,90 m ²
VORRAUM/GARDEROBE		4,40m ²
SCHLAFZIMMER		13,18 m ² mit Ausgang zum Balkon
ABSTELLRAUM		2,45 m ²
GESAMTE WOHNFLÄCHE	ca.	55,43 m²
BALKON	ca.	13,95 m²

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 2,20 m²

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.