

**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.--

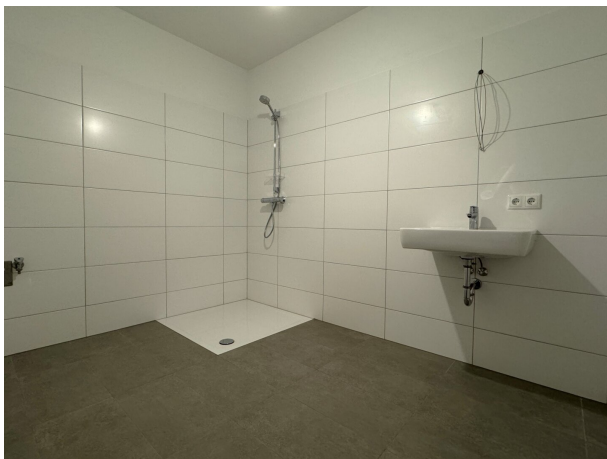
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







FINANZIERUNGS- BERATUNG

www.zdka.greifhagen.at

© Immobilienmarktwerk/Marktwert

>> **KOSTENFREIE
ERSTBERATUNG**

>> **AKTUELLE
FIXZINS-
KONDITIONEN**

25 Jahre >> ab 3,35%



BERNHARD WOLFSEGGER

Mitterfeld 21, 4230 Pregarten
Mobil: +43 / 699 / 134 133 16
office@bernhardwolfsegger.at
www.bernhardwolfsegger.at

**Ihr Partner für maßgeschneiderte
Finanzierungslösungen**

Sie planen den Kauf einer Immobilie oder suchen
die besten Konditionen für Ihre Finanzierung?

Ich helfe Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen.

Mit einer breiten Auswahl an Angeboten,
persönlicher Beratung und maßgeschneiderten
Lösungen finde ich die Finanzierung, die perfekt zu
Ihnen passt.

>> **Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches
Gespräch – gemeinsam realisieren wir Ihre
Pläne!**

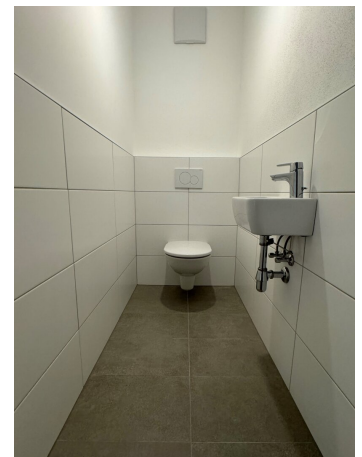
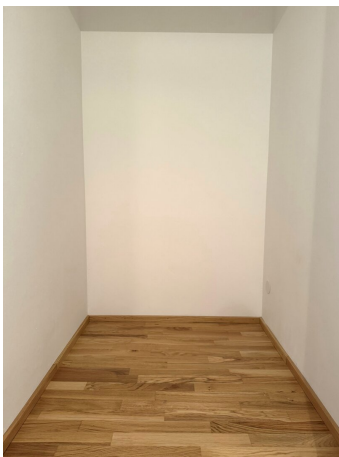
• FINANZIERUNGSBERATUNG

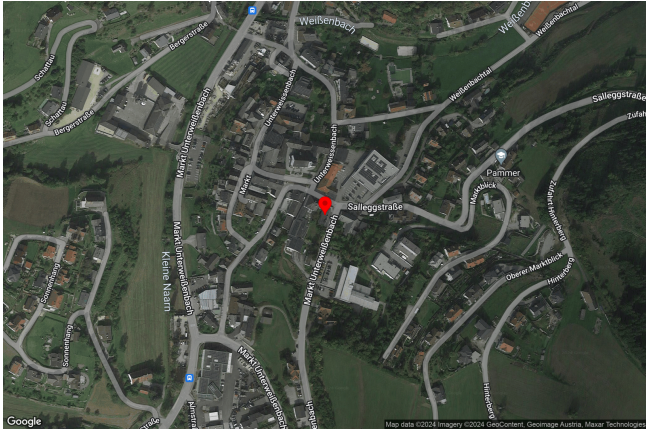
Als Experte für Finanzierungen mit 35 Jahren
Berufserfahrung, verhandle ich für Sie den besten
Kredit.

• IMMOBILIENTREUHÄNDER (Makler)

Immobilienberatung in Kooperation mit marktwerk
Immobilien, Hr. Gilbert Kagerer, MBA.
www.immobilien.marktwert.co.at

marktwert







Vermarktungspläne

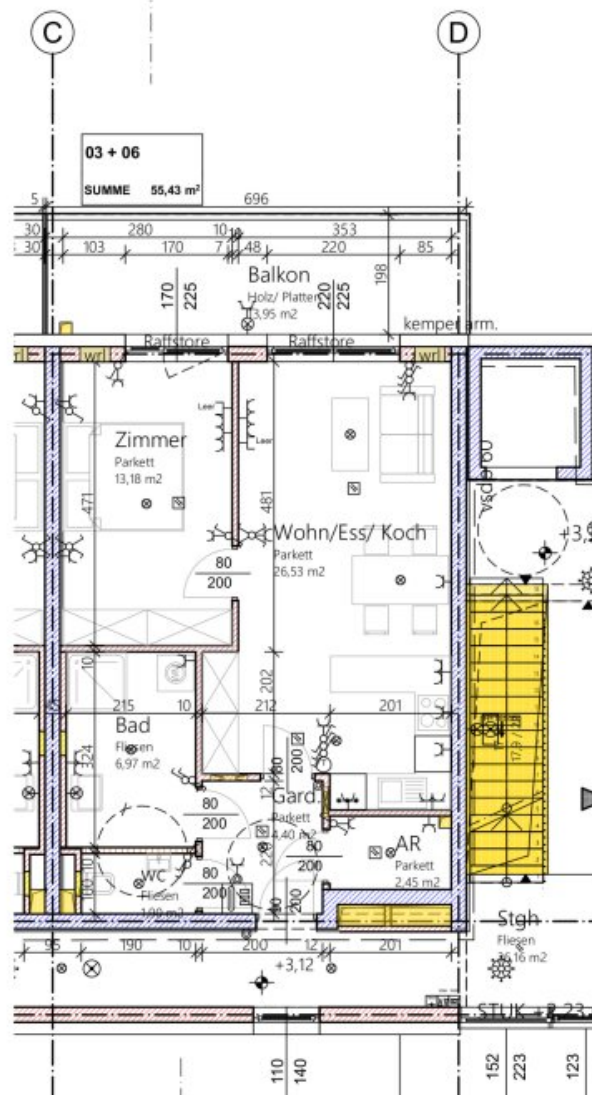
Vermarktungsplan Top 03+06

Top 03: 1.Obergeschoss

WNF: 55,43m²
Balkon: 13,95m²

Top 06: 2.Obergeschoss

WNF: 55,43m²
Balkon: 13,95m²



Obergeschoss



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.