

**TOP RENDITEOBJEKT: 4-Zimmer-Maisonette inkl.  
Einbauküche & 2 PKW-Stellplätzen**



**Objektnummer: 3037**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8074 Grambach
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	18,33 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anlegerpreis! zzgl. 10.000,- für 2 PKW Stellplätze Preis für Endverbraucher: 329.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



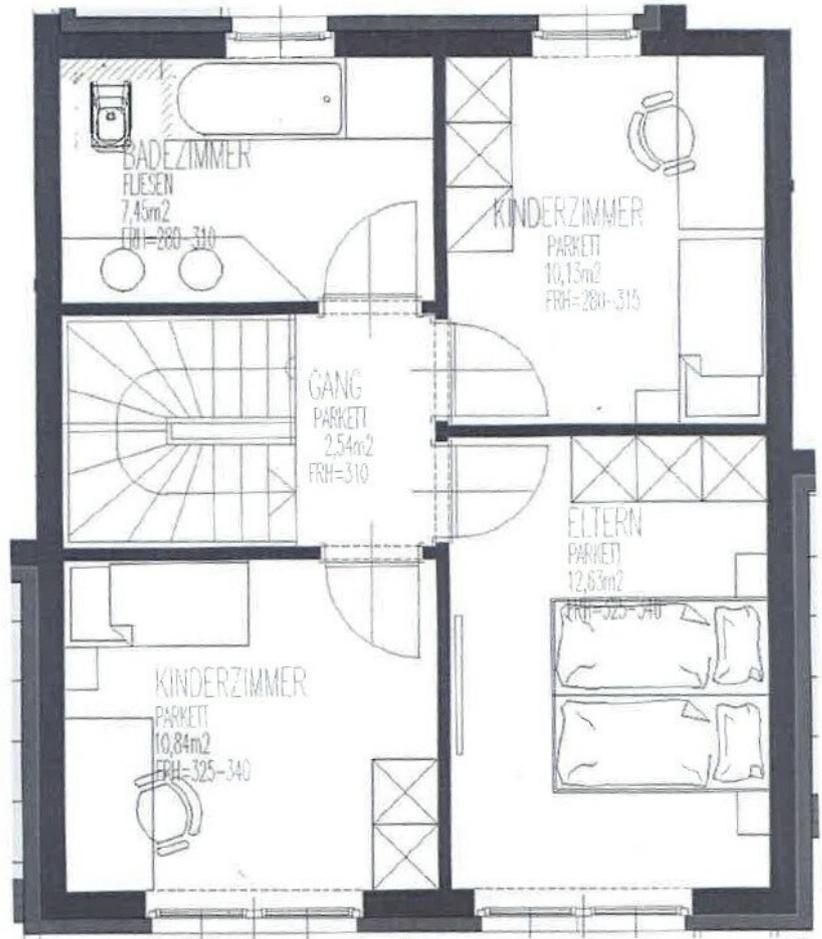
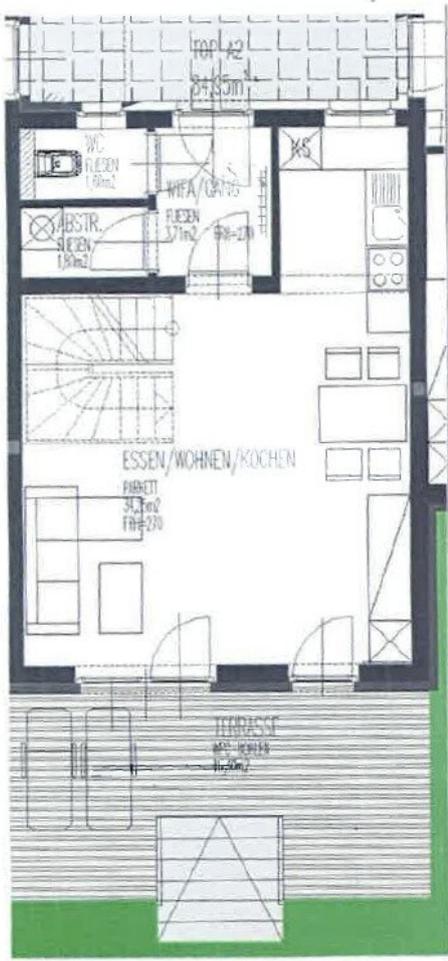
**Pascal Pototschnig**











# Objektbeschreibung

## Attraktives Renditeobjekt in familienfreundlicher Lage

Diese schöne **4-Zimmer-Wohnung** eignet sich perfekt für Paare oder Familien und bietet Ihnen **großzügigen Wohnraum mit vielen Annehmlichkeiten**. Lassen Sie sich von den Details dieser Immobilie begeistern!

Die Wohnfläche von **rund 85 m<sup>2</sup>** sorgt für reichlich Platz und ein **gemütliches Wohnambiente**. Der **großzügig gestaltete Grundriss** lässt den Mietern viel Spielraum bei der Einrichtung **Ihres neuen Zuhauses**. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Vorraum - mit Zugang zu Gäste-WC und Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss - ein **großer Wohn-Ess-Küchenbereich mit rd. 34 m<sup>2</sup>**. Als **Highlight** darf die **rund 16 m<sup>2</sup> große Süd-Westterrasse** bezeichnet werden, von der man Zugang zum Grünstreifen genießt.

Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer** sowie das Badezimmer mit Fenster, welches sowohl mit einer **Badewanne** als auch mit einer **modernen, ebenerdigen Dusche** ausgestattet ist.

Weiters wurde **Ihre neue Immobilie** mit **außenliegendem Sonnenschutz** ausgestattet, die **Fußbodenheizung** sorgt für zusätzlichen Komfort. Die **Küche samt hochwertigen Markengeräten** ist bereits vorhanden!

Abgerundet wird das Wohnerlebnis durch **zwei zugehörige PKW-Stellplätze** (zzgl. je 5.000,-), sowie einen **Kellerersatzraum**.

**Gesamtkaufpreis: 309.000,- (Steuervorteil noch vorhanden, da die Immobilie bisher als Anlageobjekt genutzt wurde)**

Wir beraten Sie gerne zum Thema Rendite/Mietzins und übernehmen auch in weitere Folge die Vermietung für Sie.

**Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie persönlich zu erleben!**

Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber können wir nur Anfragen bearbeiten, die vollständige Angaben von Namen und Telefonnummer enthalten. Reine Adressanfragen werden nicht beantwortet!

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap