

**Tolle Investitionsgelegenheit! Befristete vermietete  
2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Toplage zu kaufen!**



Küche

**Objektnummer: 3860\_59**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kardinal-König-Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Baujahr:	ca. 1983
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,04
Kaufpreis:	136.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dkff. (Uni) Violeta Schönhart**

RE/MAX Next  
Marktplatz 14/2/EG02







## Objektbeschreibung

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt in eine Wohnimmobilie zu investieren! Diese befristet vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mitten im Zentrum, in unmittelbarer Nähe zum Wasserschloss Kottlingbrunn steht zum Verkauf! **BESCHREIBUNG:** Das Apartment ist seit 01.05.2023 für die Dauer von 5 Jahren vermietet. Aufgrund der bereits gesicherten Mieteinnahmen eignet es sich perfekt als Investitionsanlage und/oder für Menschen, die keinen aktuellen Eigenbedarf haben, sondern die Wohnung erst in ein paar Jahren selbst nutzen möchten, sich aber diese Chance nicht entgehen lassen wollen, eine Eigentumswohnung in einer ausgezeichneten Lage zu erwerben. Aufteilung: \* Vorraum \* Küche \* 2 Zimmer \* Badezimmer \* separates WC Die circa 52,06 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine voll ausgestattete Küche, 2 Zimmer - beide vom Vorraum aus begehbar, ein modernes Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Tageslicht. Die Böden sind mit schönem Laminat bzw. mit zeitgemäßen, modernen Fliesen ausgelegt. Eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung wird über eine Gastherme beheizt. **MIETEINNAHMEN & MIETVERTRAG:** Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten und MwSt. beträgt derzeit € 632,82. Hauptmietzins p. Monat: € 428,87 netto (davon € 30,97 für die mitvermietete Küche) Betriebskosten: € 146,42 netto MwSt.: € 57,53 Bezahlte Kautions: € 1.760,- (3 Monatsmieten) Mietvertragsdauer: 5 Jahre, d.h. bis 30.04.2028 Wertsicherung: lt. VPI 2020 Mieteinnahmen p. Jahr: € 5.146,44 ( 3,78 % Rendite) Die verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizung, Strom und Telekommunikation werden vom Mieter gesondert getragen. **INFRASTRUKTUR:** Kottlingbrunn ist eine Marktgemeinde mit 7.388 Einwohnern im Südosten von Niederösterreich im Bezirk Baden. Die Ortschaft bietet hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Infrastruktur. Sie verfügt über eine Krabbelstube, 4 Kindergärten, eine Volksschule, die zu den größten Schulen des Bezirks Baden gehört, Zahnärzte, eine Apotheke, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Nahversorger. Die Wohnung selbst befindet sich in unmittelbarer Nähe zum geschichtsträchtigen Wasserschloss, mitten im Zentrum und circa 500 m vom Gemeindeamt entfernt. Der Bahnhof ist binnen 2 min. zu erreichen. Über die S-Autobahn ist man in 27 min. in Wien. **ENTFERNUNGEN:** Schloss Kottlingbrunn: ca. 150 m Nahversorger: ca. 350 m Kindergarten: ca. 650 m Bahnhof: ca. 600 m Cafés: ca. 210 m Wien: ca. 30 km Bad Vöslau: ca. 2,6 km Baden: ca. 6,7 km **RECHTLICHES** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. **DOPPELMAKLER** Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Des Weiteren weisen wir Sie darauf hin, dass es zum Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. **FINANZIERUNG** Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein

individuelles Angebot erstellt. Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.). Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können. In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail! Mit freundlichen Grüßen