

**Teilvermietetes Anlageobjekt/Mehrfamilienhaus - SANIERT  
- 6 Wohneinheiten - 137,53 m<sup>2</sup> Garage - ERSTE SEEREIHE**



DSC\_0820

**Objektnummer: O2100164620**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7141 Podersdorf am See
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	355,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	631,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

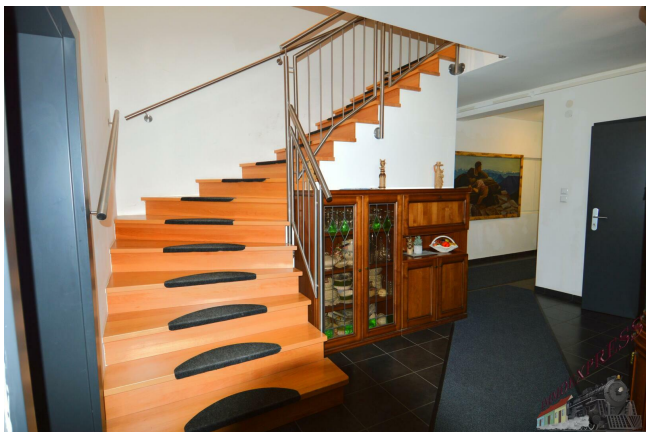
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner







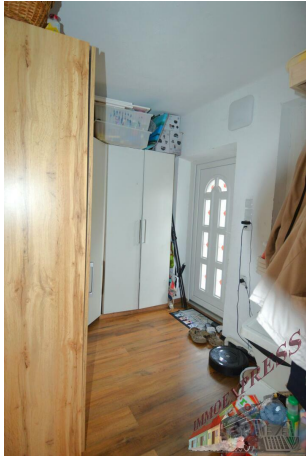








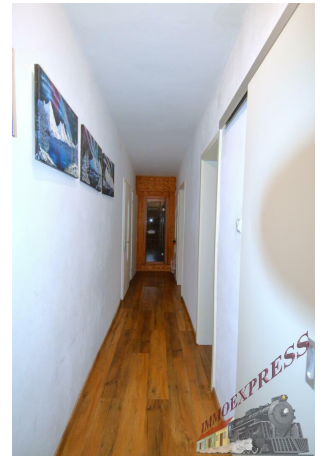
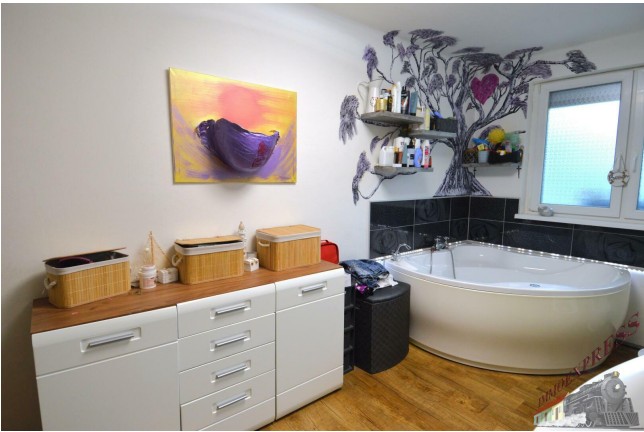


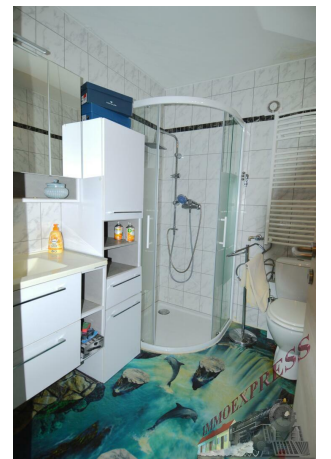






































## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die seltene Möglichkeit ein Objekt mit 6 Wohneinheiten und großer Garage in erster Seereihe in Podersdorf zu erwerben.

2014 wurde das Haus umgebaut und komplett saniert:

- Kunststoffester mit Dreifachverglasung und Außenrollläden
- Strom- und Wasserleitungen
- Pelletheizung
- Vollwärmeschutz- Fassade
- Böden
- usw.

**Erdgeschoß: Hauptwohnung mit ca. 135,23 m<sup>2</sup>:**

- Esszimmer mit **Loggia**
- großes Wohnzimmer mit Küche
- Vorraum
- 2 begehbare Kleiderschränke
- Kinderzimmer
- Büro
- Schlafzimmer
- **Infrarotkabine**
- Badezimmer mit **Eckbadewanne**, Dusche, WC, Bidet, **Doppelwaschbecken**, Handtuchheizkörper und **Fenster**

**Gästewohnung mit ca. 39,39 m<sup>2</sup>:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Küche mit Essbereich
- Wohn-/ Schlafzimmer

**Obergeschoß: (alle 4 Wohnungen sind vermietet)**

**TOP 1: ca. 42,50 m<sup>2</sup> + ca. 12,68 m<sup>2</sup> Balkon :**

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- **Wohnzimmer mit Balkonausgang**
- **Küche mit Essbereich mit Balkonausgang**
- Schlafzimmer

**TOP 2: ca. 54,65 m<sup>2</sup> + ca. 4,82 m<sup>2</sup> und 8,67 m<sup>2</sup> Balkon :**

- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer
- 2 Schlafzimmer, eines davon mit **Balkonausgang**
- **Wohnküche mit Balkonausgang**

**TOP 3: ca. 36,22 m<sup>2</sup> + ca. 8,94 m<sup>2</sup> Balkon :**

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- **Wohnküche mit Balkonausgang**
- großes Schlafzimmer

**TOP 4: ca. 47,89 m<sup>2</sup> + ca. 14,75 m<sup>2</sup> und ca. 2,44 m<sup>2</sup> Balkon :**

- Vorraum
- **Schlafzimmer mit Balkonausgang**
- Badezimmer mit WC
- Küche mit Essbereich
- **Wohnzimmer mit Balkonausgang**

**Auf dem Grundstück befindet sich auch noch ein neu angelegter Schwimmteich und eine große Garage mit ca. 137,53 m<sup>2</sup>.**

**Weiters wäre auch noch die Möglichkeit das Objekt aufzustocken.**

**Umgebung:** Nahversorger und öffentliche Einrichtungen (KiGa, Schule, Post, Arzt, Apotheke) in wenigen Minuten erreichbar.

**KAUFPREIS € 1.250.000,--**

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER**



DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS,  
DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer  
und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.