

**BEREITS VERMIETET | GRUNDBUCH STATT SPARBUCH |  
ANLEGERHIT**



**Objektnummer: 1140258**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	47,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Kaufpreis:	190.400,00 €
Betriebskosten:	93,72 €
Heizkosten:	36,50 €
USt.:	16,67 €
Provisionsangabe:	

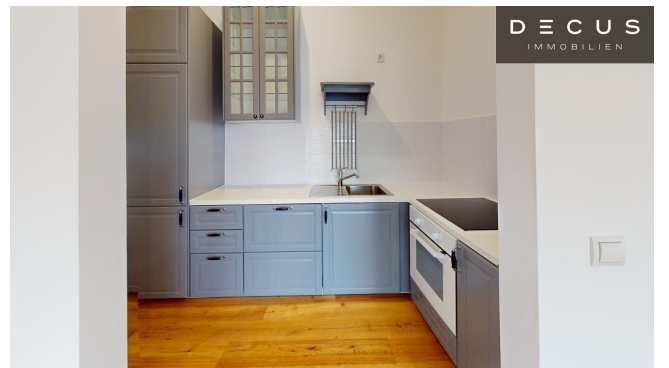
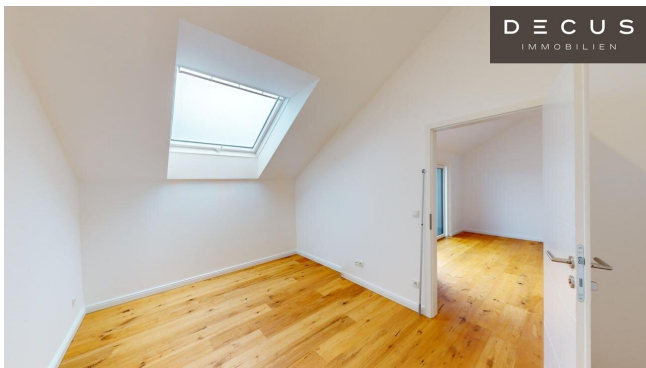
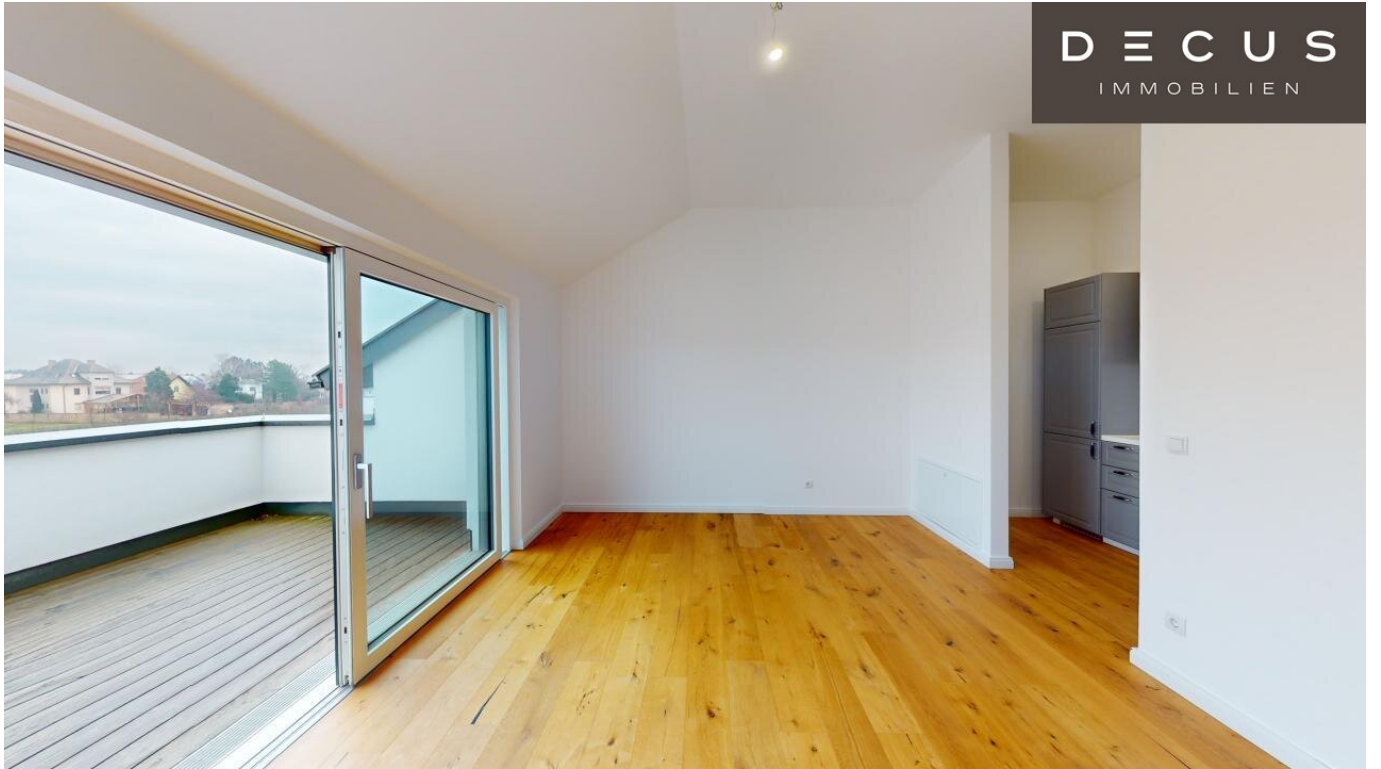
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

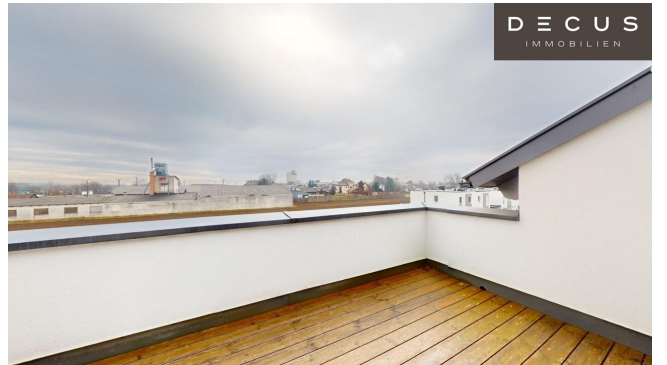
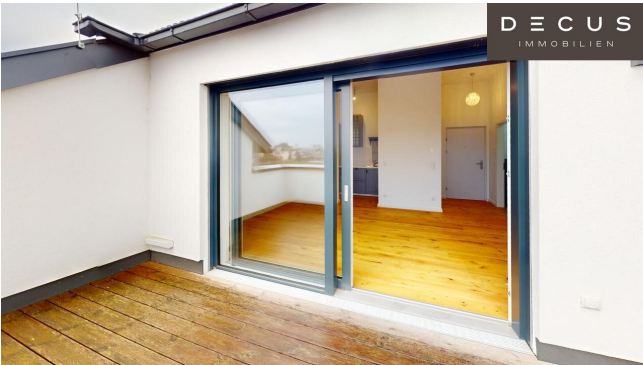


**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



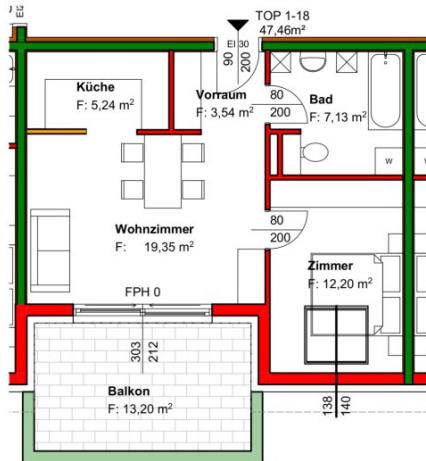
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



## Dachgeschoss | TOP 1-18



**DECUS**  
IMMOBILIEN

### Aufstellung m<sup>2</sup>:

Vorraum	3,54m <sup>2</sup>
Wohn-Esszimmer	19,35m <sup>2</sup>
Küche	5,24m <sup>2</sup>
Bad	7,13m <sup>2</sup>
Zimmer	12,20m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>47,46m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	1,49m <sup>2</sup>
Balkon	13,20m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Willkommen im neuen Zuhause: Moderne Wohnungen für Ihr Wohlbefinden!

Zum Verkauf stehen insgesamt **vier traumhafte Wohnungen** in einem Wohnhaus, das mit insgesamt **22 Einheiten auf drei Etagen** großzügig gestaltet ist. Diese Wohnungen, mit Größen **von 47m<sup>2</sup> bis 76m<sup>2</sup> und 2-3 Zimmern mit großzügigen Außenflächen**.

Die angebotene Anlegerwohnung befindet sich in einer begehrten Lage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Annehmlichkeiten.

### Beschreibung der Immobilie:

- Die Wohnungen sind Teil eines modernen Wohnkomplexes und bieten zeitgemäßen Komfort. Sie verfügen über 2-3 Zimmer, ein modernes Badezimmer und eine der Wohnungen verfügt bereits über eine voll ausgestattete Küche

Vermietungspotenzial: Aufgrund der attraktiven Lage und der hochwertigen Ausstattung ist eine schnelle Vermietung der Wohnung garantiert. Die aktuelle Marktlage ermöglicht eine solide Rendite, wobei eine Nettomiete von mindestens [Betrag] Euro pro Monat realistisch ist. Dies ergibt eine Rendite von knapp 4%, was diese Anlegerwohnung zu einer äußerst rentablen Investitionsoption macht.

### Highlights:

- Attraktive Lage mit guter Infrastruktur
- Moderne Ausstattung und zeitgemäßer Komfort
- Schnelle Vermietbarkeit mit stabiler Nettomiete
- Solide Rendite von knapp 4%

Investitionsmöglichkeit: Diese Anlegerwohnung bietet Investoren die Chance auf eine stabile und attraktive Rendite. Mit einer soliden Vermietbarkeit und einem renditestarken Angebot ist diese Immobilie eine lohnende Investition für jeden, der sein Portfolio diversifizieren und langfristige Erträge erzielen möchte.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und diese erstklassige Investmentgelegenheit zu nutzen!

### Besondere Highlights:

- Hochwertige Bauqualität durch renommierte Firma "Zöfa"
- Ziegelmasive Konstruktion mit außergewöhnlich guten Dämmwerten

- Effiziente Luftwärmepumpe für Wärme in den Wohnungen
- Separater Zähler für faire Kostenabrechnung
- Photovoltaikpaneele für nachhaltige Energiegewinnung
- Erstklassige Fenster mit dreifacher Verglasung aus Kunststoff/Aluminium
- Großflächige Schiebetüren für nahtlosen Innen- und Außenbereich
- Elegantes Walmdach für zeitlose Ästhetik
- Schlüsselfertige Ausführung mit A-Produkten
- Perfekte Symbiose aus Komfort, Stil und Funktionalität

*Zusätzlich kann ein überdachter Abstellplatz um einen Preis von EUR 11.600 erworben werden.*

**Finanzierung leicht gemacht:** Wir verstehen, dass der Kauf einer Immobilie eine bedeutende Investition ist. Daher bieten wir Ihnen Finanzierungsoptionen und Unterstützung an, um Ihnen den Weg zu Ihrem Traumhaus zu erleichtern.

**Baurechtliche Informationen:** Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Benützungsbewilligung, inklusive Fertigstellungsanzeige, inklusive Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen (Strom, Zu- und Abwasser, Telekommunikation), Aufschließungskosten inklusive Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet, keine Gefahrenzonen sowie Hochwassermarken, keine Grundabtretungen.  
Wohnungseigentum:

*Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.750m  
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <500m  
Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap