

**Schöne, befristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung in  
ausgezeichneter Lage beim Wasserschloss in  
Kottingbrunn!**



Küche

**Objektnummer: 3860\_22**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	50,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,04
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Dkff. (Uni) Violeta Schönhart

RE/MAX Next  
Marktplatz 14/2/EG02  
2486 Pottendorf







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante, befristet vermietet 2-Zimmer-Wohnung in einer ausgezeichneten Lage im Zentrum, in unmittelbarer Nähe zum Wasserschloss Kottlingbrunn!

**BESCHREIBUNG:** Das Apartment wurde vor kurzem neu 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 in Kottlingbrunn zu erwerben. Die circa 50,37 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2.Stock eines gepflegten Wohnhauses. Sie bietet eine kleine Küchennische, einen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit integriertem WC. Die Böden im Wohn- und Schlafzimmer wurden 2020 erneuert. Die Küche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2020. Die Immobilie wird über eine Gastherme beheizt.

**MIETEINNAHMEN & MIETVERTRAG:** Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten und MwSt. beträgt derzeit € 580. Hauptmietzins: € 355,6 netto + € 30 netto für die mitvermietete Küche = € 385,60 netto p. Monat Betriebskosten: € 141,67 netto MwSt.: € 52,73 Bezahlte Kautions: € 1.740 (3 Monatsmieten) Mietvertragsdauer: 5 Jahre, d.h. bis 30.06.2029 Wertsicherung: lt. VPI 2020 Mieteinnahmen p. Jahr: € 4.627,2 netto (3,33 % 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 von der Marktgemeinde 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. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. **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.

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