

**Befristet vermietete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung  
gegenüber vom Wasserschloss Kottingbrunn zu kaufen!**



Wohnesszimmer

**Objektnummer: 3860\_23**

**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>	77,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



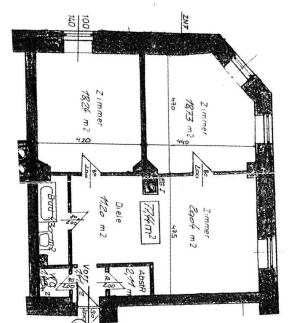
**Dkff. (Uni) Violeta Schönhart**

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

H +43 650 215 36 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Ich darf Ihnen exklusiv diese befristet vermietete, geräumige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mitten im Zentrum, in unmittelbarer Nähe zum Wasserschloss Kottlingbrunn zum Kauf anbieten! **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 zu erwerben. Aufteilung: \* Vorraum \* WC \* Abstellraum \* offener Wohn-/Essbereich inklusive Küche \* Badezimmer \* 2 Schlafzimmer Die circa 77,45 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Die neuwertige Küche ist im offenen Wohn-/Essbereich integriert und mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank sowie Spüle ausgestattet. Die 2 Schlafzimmer sind vom Wohn-/Essbereich aus zu begehen. Die Böden sind mit schönem Laminat bzw. mit zeitgemäßen, modernen Fliesen in den Nassräumen ausgelegt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und über einen Waschmaschinenanschluss. Eine separate Toilette sowie ein Abstellraum sind ebenfalls vorhanden. Die Wohnung wird über eine Gastherme beheizt. **MIETEINNAHMEN & MIETVERTRAG:** Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten und MwSt. beträgt derzeit € 830. Hauptmietzins: € 506,72 netto + € 30 netto für die mitvermietete Küche = € 536,72 netto p. Monat Betriebskosten: € 217,83 netto MwSt.: € 75,46 Bezahlte Kautions: € 2.490 (3 Monatsmieten) Mietvertragsdauer: 5 Jahre, d.h. bis 30.06.2029 Wertsicherung: lt. VPI 2020 Mieteinnahmen p. Jahr: € 6.440,64 ( 3,58 % 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