

**Vermietete Anlegerwohnung: Kernsanierte, schöne  
Garconniere mit Einbauküche im Zentrum**



Koch-/Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 3754\_566**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Wiener Straße        |
| Art:              | Wohnung - Etage      |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 9400 Wolfsberg       |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Wohnfläche:       | 41,81 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 143.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Dohr**

RE/MAX Friends 2  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Vermietete Anlegerwohnung: Kernsanierte, schöne Garconniere mit Einbauküche im Zentrum** Exklusiv zum Verkauf gelangt eine ca. 41,81 m<sup>2</sup> große Anlegerwohnung im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit Lift in zentraler Lage in Wolfsberg. Diese ist eine sehr gute Investition für Anleger mit ca. € 5.540 Mieteinnahmen pro Jahr. Die Wohnung ist aktuell für 3 Jahre bis 2027 vermietet, modern, kernsaniert und durch großzügige Fensterflächen sehr hell und einladend. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme/Bodenheizung. Im Kaufpreis inkludiert sind eine neue, moderne DAN-Einbauküche sowie eine Glasduschwand - beides ist bereits eingebaut. Ein weiterer Vorteil ist die Innenstadtlage mit bester Infrastruktur, zahlreichen Geschäften und Restaurants – alles fußläufig erreichbar. Die Gesamtfläche der Wohnung TOP 4 beträgt ca. 41,81 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt: > Koch-/Wohn-/Ess-/Schlafbereich – ca. 31,32 m<sup>2</sup> > Badezimmer mit WC – ca. 6,55 m<sup>2</sup> > Abstellraum – ca. 0,99 m<sup>2</sup> > Vorraum – ca. 2,95 m<sup>2</sup> Weiters stehen in derselben Wohnanlage noch folgende Anlegerwohnungen zum Verkauf: > TOP 6 – ca. 48,77 m<sup>2</sup> > TOP 7 – ca. 79,12 m<sup>2</sup> Diese einzigartige Möglichkeit hat Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für detaillierte Fragen oder einen persönlichen Termin zur Verfügung. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Anlegerwohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.