

# LANGFRISTIG GUT INVESTIEREN | Jetzt zur Studienzeit kaufen und später profitieren

**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND



virtuelles Homestaging

**Objektnummer: 6205/123**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3512 Mautern an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,64 €
<b>USt.:</b>	16,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b

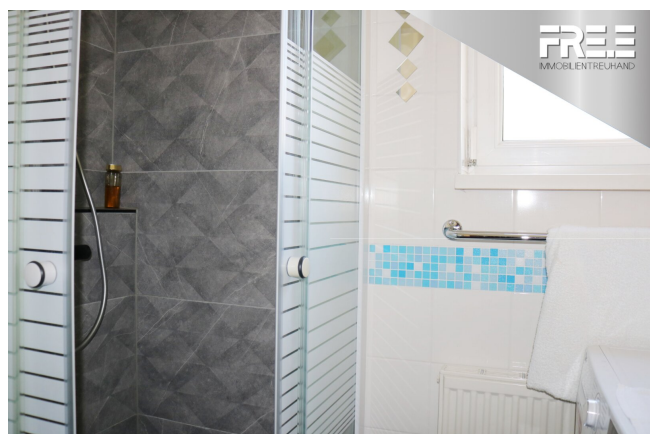


virtuelles Homestaging



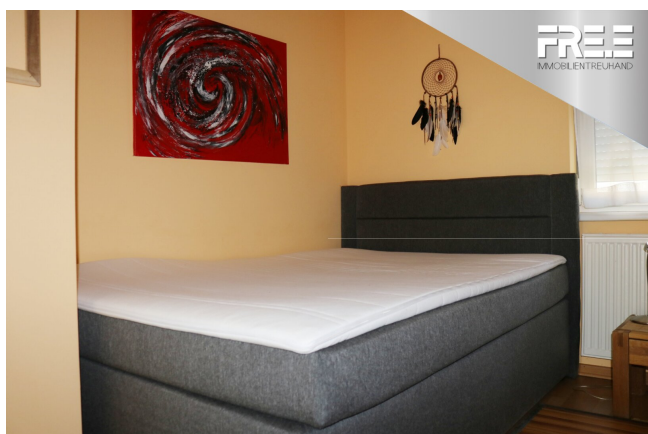


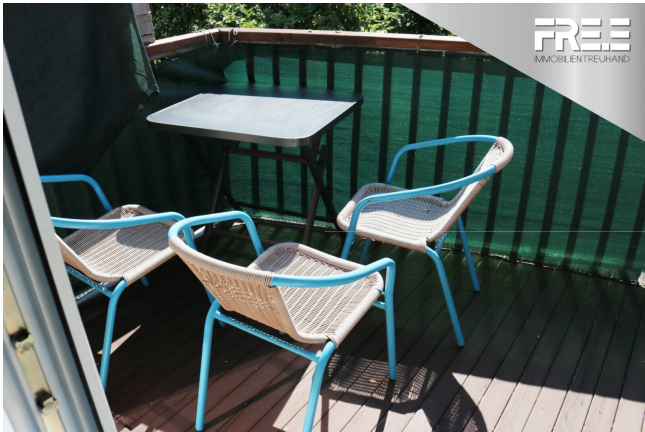
virtuelles Homestaging

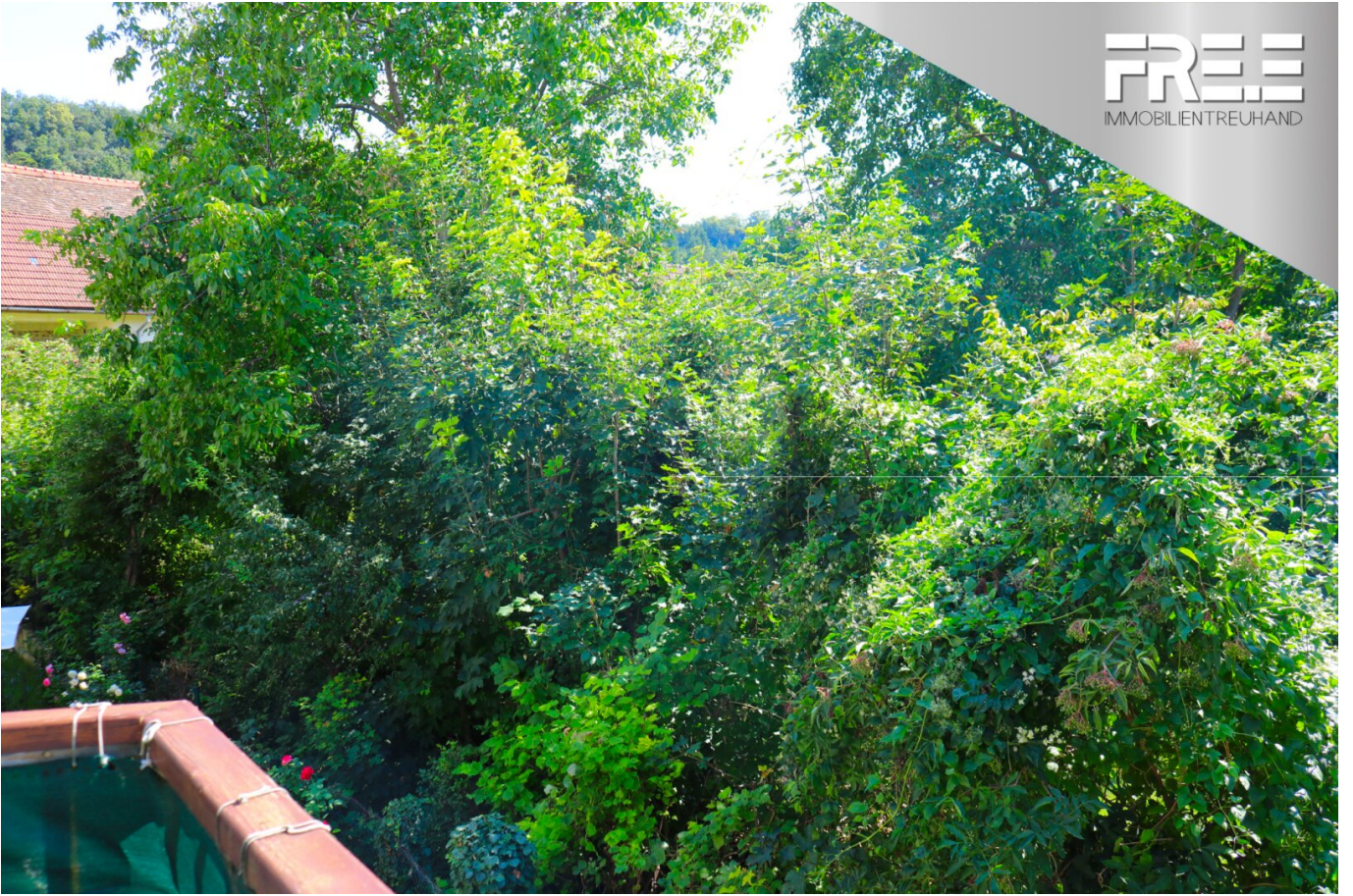




virtuelles Homestaging







## Objektbeschreibung

**Mit dieser leicht renovierbaren Wohnung, können Sie kinderleicht auf aktuelle Standards anpassen, um langfristig Geld zu verdienen und während der Studienzeit die Wohnung zu genießen.**

Langfristig empfiehlt es sich, die Wohneinheit an Studenten oder Pärchen zu vermieten, beziehungsweise in einer der Hochphase mit Gewinn zu verkaufen.

**Die heimelige Wohnung mit ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat alles, was man als Student benötigt und teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Dusche (die Dusche ersetzt die vorher vorhandene Badewanne)
- kühles Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Küche und direktem Zugang zum Balkon
- dazu ein großzügiger Keller-Abteil und ein zugewiesener Stellplatz im Eigentum

Das Highlight der Wohnung ist sicherlich das geräumige Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können gemütliche Abende mit Freunden verbracht oder die Freizeit genossen werden. Dank der verglasten Balkontüre ist das Wohnzimmer lichtdurchflutet und bietet einen herrlichen Blick auf die Weinberge in der Umgebung.

**Die Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und Unternehmungen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür - so kann man in ca. 15 Minuten in der DPU sein. Übrigens auch mit dem Rad ist der Weg in ca. 8 Minuten optimal zu bewerkstelligen.**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung in Mautern an der Donau eine gute Investition darstellt. Übrigens: Wenn Sie Hilfe bei der Finanzierung benötigen, können wir dabei gerne mit unserem Kooperationspartner unterstützen. Dieser kann auf eine Vielzahl von



Banken zugreifen, um für Sie das beste Angebot zu finden. Auch wenn Sie bereits über das notwendige Kapital verfügen, kann es sinnvoll sein Fremdgeld einzusetzen, um so den Leverage-Effekt zu nutzen.

**Worauf warten? Gleich einen Besichtigungstermin vereinbaren und selbst überzeugen!**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap