

**TOP RENDITEOBJEKT: 4-Zimmer-Maisonette inkl.  
Einbauküche & 2 PKW-Stellplätzen**



**Objektnummer: 3037**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8074 Grambach
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	18,33 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anlegerpreis! zzgl. 10.000,- für 2 PKW Stellplätze Preis für Endverbraucher: 329.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



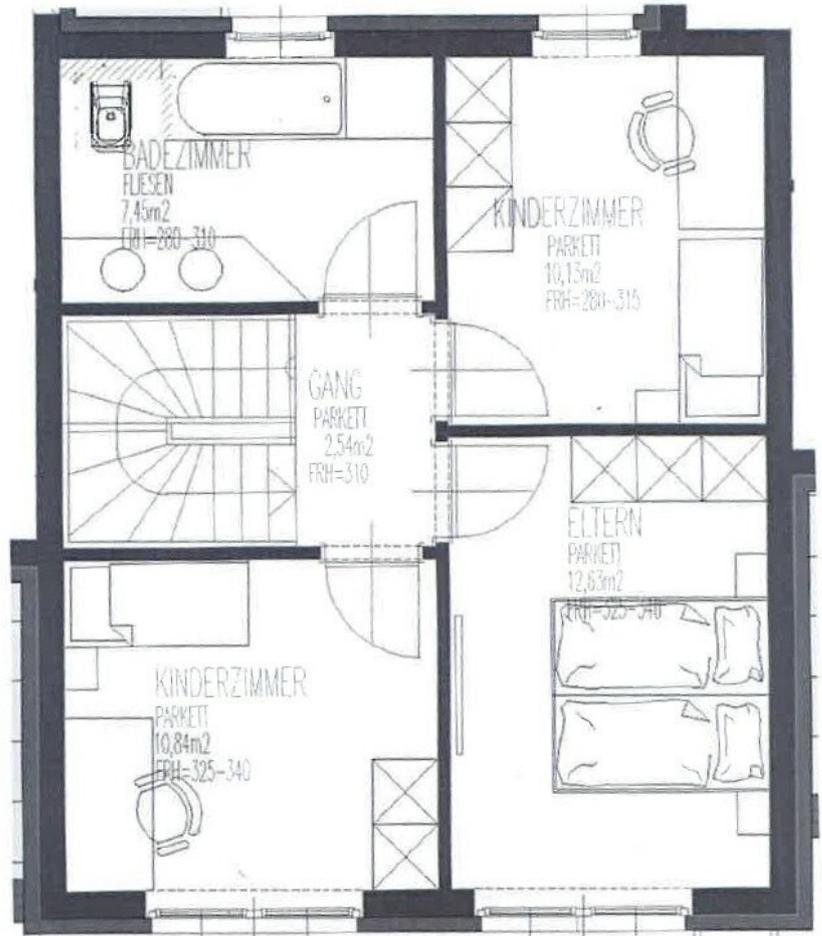
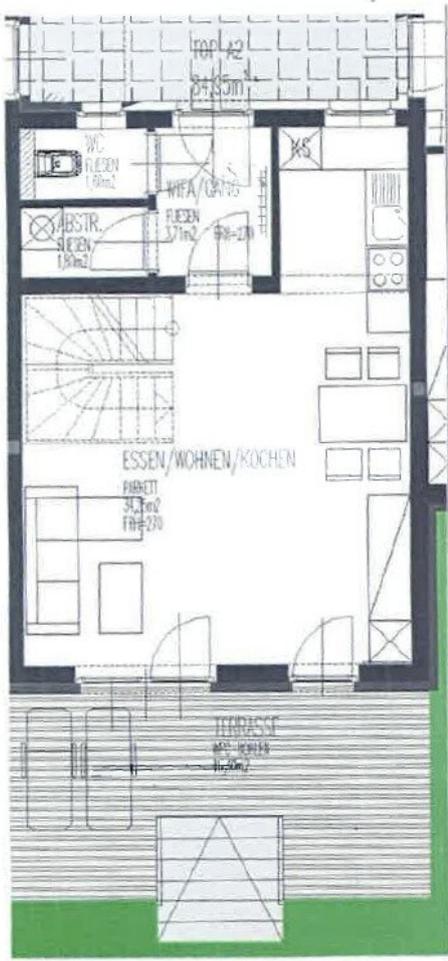
**Pascal Pototschnig**











# Objektbeschreibung

## Attraktives Renditeobjekt in familienfreundlicher Lage

Diese schöne **4-Zimmer-Wohnung** eignet sich perfekt für Paare oder Familien und bietet Ihnen **großzügigen Wohnraum mit vielen Annehmlichkeiten**. Lassen Sie sich von den Details dieser Immobilie begeistern!

Die Wohnfläche von **rund 85 m<sup>2</sup>** sorgt für reichlich Platz und ein **gemütliches Wohnambiente**. Der **großzügig gestaltete Grundriss** lässt den Mietern viel Spielraum bei der Einrichtung **Ihres neuen Zuhauses**. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Vorraum - mit Zugang zu Gäste-WC und Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss - ein **großer Wohn-Ess-Küchenbereich mit rd. 34 m<sup>2</sup>**. Als **Highlight** darf die **rund 16 m<sup>2</sup> große Süd-Westterrasse** bezeichnet werden, von der man Zugang zum Grünstreifen genießt.

Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer** sowie das Badezimmer mit Fenster, welches sowohl mit einer **Badewanne** als auch mit einer **modernen, ebenerdigen Dusche** ausgestattet ist.

Weiters wurde **Ihre neue Immobilie** mit **außenliegendem Sonnenschutz** ausgestattet, die **Fußbodenheizung** sorgt für zusätzlichen Komfort. Die **Küche samt hochwertigen Markengeräten** ist bereits vorhanden!

Abgerundet wird das Wohnerlebnis durch **zwei zugehörige PKW-Stellplätze** (zzgl. je 5.000,-), sowie einen **Kellerersatzraum**.

**Gesamtkaufpreis: 309.000,- (Steuervorteil noch vorhanden, da die Immobilie bisher als Anlageobjekt genutzt wurde)**

Wir beraten Sie gerne zum Thema Rendite/Mietzins und übernehmen auch in weitere Folge die Vermietung für Sie.

**Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie persönlich zu erleben!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen*

*werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap