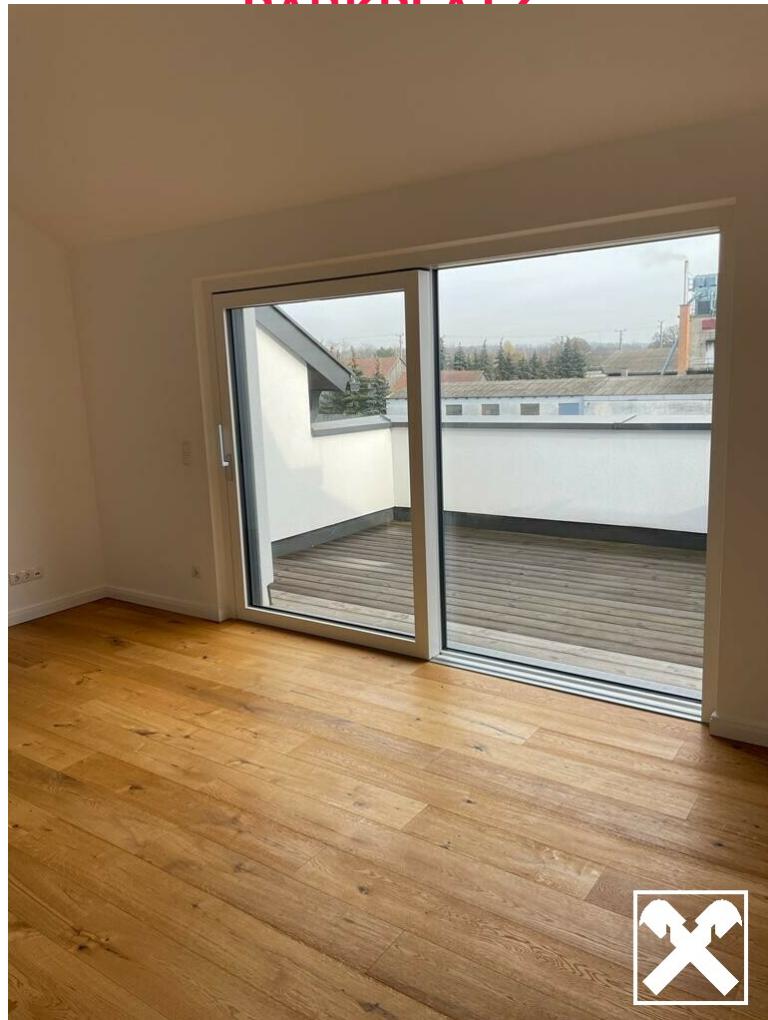


**INVESTMENTCHANCE FÜR ANLEGER: TRAUMHAFTE,  
VERMIETETE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT  
HOCHWERTIGER EINBAUKÜCHE IN BEGEHRTER  
WOHNLAGE MIT VORGESEHENDEM ÜBERDACHTEM  
PARKPLATZ**



Wohnzimmer1

**Objektnummer: 0001005875**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Absdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Wohnfläche:</b>	47,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	185.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



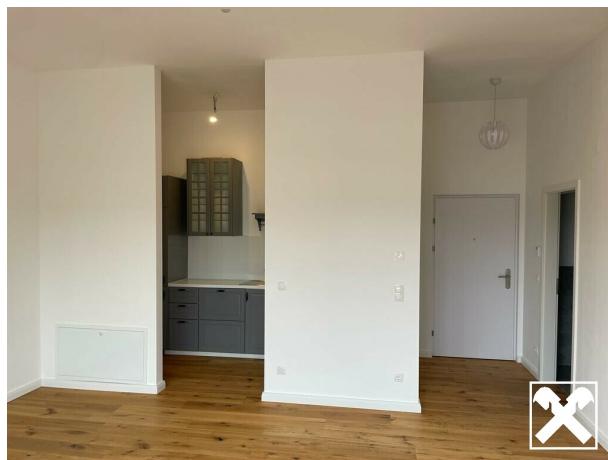
**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
📞 0664 60 517 517 77  
✉️ peter.fellhofer@riv.at

Raiffeisen Immobilien   
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
📞 0664 60 517 517 77  
✉️ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

Raiffeisen Immobilien   
Maklerservice & Bewertung



# **Objektbeschreibung**

**Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und direkter Bahnansbindung das alles in der Wohlfühlgemeinde Absdorf.**

**In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Raiffeisen drinnen und das bürgt für Qualität. ZÖFA errichtete 22 Wohnungen in allen Größen und Lagen, nun haben Sie die Möglichkeit, diese traumhafte, 3 Jahre befristet vermietete Dachgeschoßwohnung in neuwertigem Zustand zu erwerben.**

**Die Wohnhausanlage liegt in einer ruhigen Seitengasse, dem Bauherrn war es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wurde.**

Beheizt werden die Wohnungen sehr kostengünstig anhand einer Luft-Wasser-Zentralheizung über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie überdachte Parkplätze und ein überdachter Fahrradabstellraum sowie der Einbau eines Aufzuges und ein Glasfaseranschluss in der Wohnung verstehen sich bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, die Photovoltaik-Anlage und damit verbundene, kostenlose Bodenkühlung für heißere Tage. Jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche, egal ob Balkon oder Garten und Terrasse. Die Fenster und Balkontüren sind außen mit ALU-Schalen überzogen, beim Glas versteht sich eine 3-fach Verglasung als Selbstverständlichkeit.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und wurde in hochwertiger, deutlich über dem Standard liegender, schlüsselfertiger Ausführung von dem aktuellen Eigentümer mit viel Liebe, Zeit und Geschmack ausgestattet. Über einen zentralen Vorräum mit Garderobe erreichen Sie diese absolute Traumwohnung. Sämtliche Wohnwünsche werden durch ein stilvolles Badezimmer mit großer Dusche, WC sowie liebevollem Waschtisch, ein gut dimensioniertes Schlafzimmer mit großem Sichtfenster in den Sternenhimmel sowie eine möblierte, offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche samt Markengeräten, integriertem Essplatz und einem gut dimensionierten Wohnbereich erfüllt.

Ein besonderes Highlight ist die ostseitig ausgerichtete Sonnenterrasse, weiters umfasst der Erwerb dieser Wohlfühlwohnung einen Kellerersatzraum sowie die Benützungserlaubnis vom Müll- und Fahrradraum. Ein überdachter KFZ-Stellplatz bietet gegen Aufpreis Schutz für Ihr

Auto.

Alles in allem ein tolles Gesamtpaket mit unzähligen liebevollen Ausstattungsdetails, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumwohnung zu sichern.

**Nützen Sie diese Gelegenheit auf eine sichere Kapitalanlage mit attraktiven, laufenden Mieteinnahmen mit direkter Bahnbindung und bester Infrastruktur im Ort und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an! Die Wohnung ist befristet auf 3 Jahre vermietet und kann als Anlegerwohnung erworben werden.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**