

**Tolle Investitionsgelegenheit! Vermietete Gartenwohnung
mit 2 Kfz-Stellplätzen zu kaufen! € 275.000 zzgl. 20 % Ust!**



Garten

Objektnummer: 3860_87

Eine Immobilie von RE/MAX Next

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	91,64 m ²
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



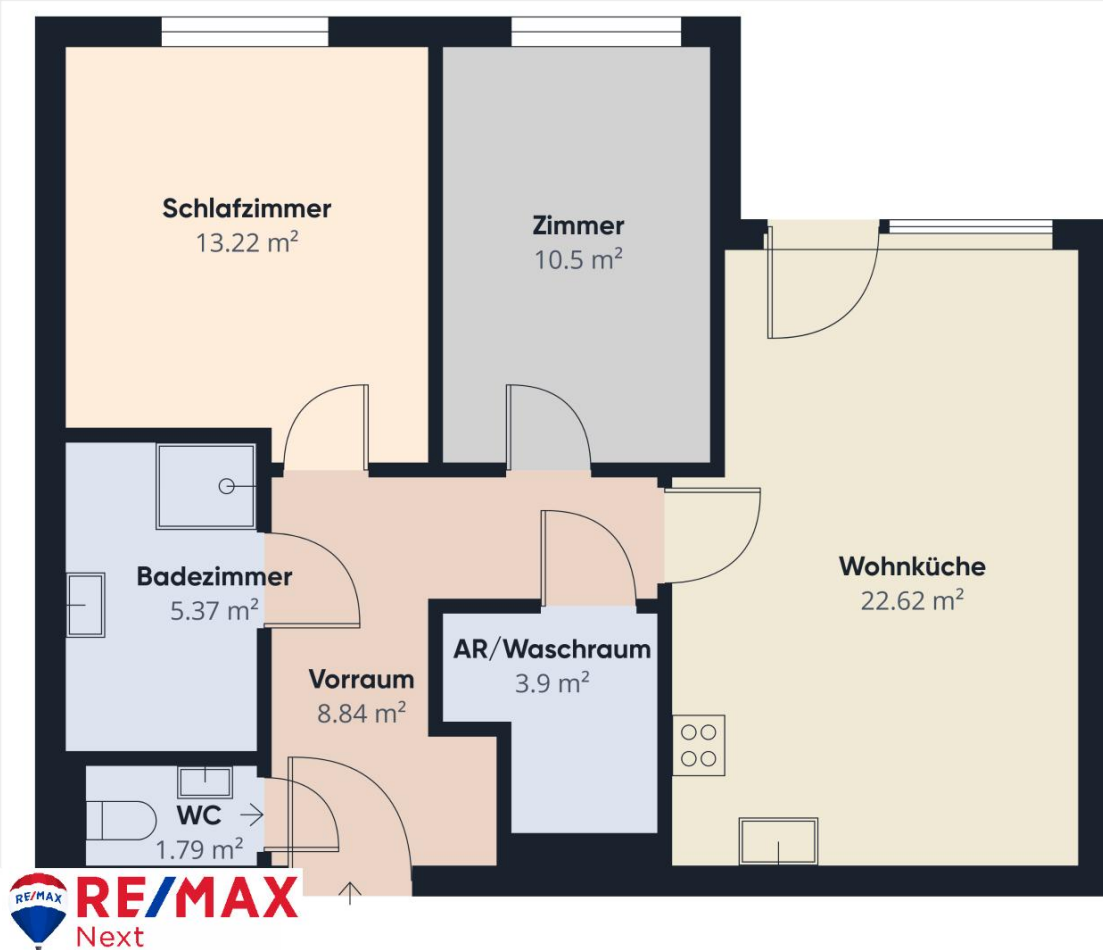
Dkff. (Uni) Violeta Schönhart

RE/MAX Next
Marktplatz 14/2/EG02









Wohnfläche⁽¹⁾
66.24 m²

(1) Ist die Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Sie lieben Gartenwohnungen und suchen nach einer perfekten Investitionsmöglichkeit? Das ist DIE Gelegenheit!

Diese traumhafte Gartenwohnung wurde vor kurzem frisch vermietet und ist eine ideale Vorsorgeinvestition mit nachhaltigen Einkünften. Auf ca. 65,72 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles, modernes Apartment, dessen idyllischer Garten Lebensqualität und Erholung bietet. Die Immobilie befindet sich in einem 2020 errichteten Mehrparteihaus in einer Wohnstraße mit sehr guter Infrastruktur in Ebreichsdorf. Diese Wohnung ist perfekt für Anleger, die eine stabile Einkommensquelle suchen und gleichzeitig von einer wertsteigernden Lage profitieren möchten.

Das Apartment wird vermietet verkauft und ermöglicht eine Selbstfinanzierung über die laufenden Mieteinnahmen.

DETAILS AUF EINEN BLICK

- Wohnfläche: ca. 65,72 m² - alle Räumlichkeiten zentral begehbar
- offener Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche - vereint ansprechendes Design mit Alltagstauglichkeit
- 2 helle Zimmer mit Blick in den eigenen Garten
- Modernes Bad mit Dusche
- Separates WC für mehr Privatsphäre
- Abstell-/Waschraum
- Sonnige Terrasse mit ca. 11,6 m²
- Eigener Garten mit ca. 91,64 m² - perfekt für Entspannung und Freizeit im Freien
- Neubau: das Gebäude wurde im Jahr 2020 in Ziegelmassiv-Bauweise und Stahlbeton errichtet
- Exzellente Energieeffizienz: A -Werte
- Heizung: Eine moderne Fußbodenheizung samt Kühlfunktion mit einer zentralen Wasserwärmepumpe garantiert Wohlfühltemperaturen das ganze Jahr
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung - Ihre Vorteile :
 - * niedrige Heizkosten,
 - * beste Energiekennzahlen,
 - * gesundes Raumklima,
 - * ständig gefilterte Frischluft - die perfekte Kombination aus Komfort und Nachhaltigkeit
- 2 Kfz-Stellplätze vor dem Wohnhaus
- Kellerabteil
- Zentrale, dennoch ruhige Lage in Ebreichsdorf mit guter Anbindung an Infrastruktur und Verkehr

INVESTITIONS- UND NUTZUNGSVORTEILE

- Sofortige Mieteinnahmen: Die Wohnung wird mit einem bestehenden Mietverhältnis

übergeben. Die Gesamtmiete pro Monat (inkl. BK, Heizkosten- und Warmwasserakonto sowie Ust.) beträgt € 1.271,02. Der monatliche Hauptmietzins beläuft sich auf € 990 (= € 11.880 Ertrag p.a.)

- Kaufpreis:

Option 1: € 275.000 zzgl. 20 % Ust. (beim Erwerb mit ausgewiesener Ust. und Vorsteuerabzug) --> € 10.800 Ertrag p.a. (3,9% Rendite)

Option 2: € 315.000 (ohne Ust.-Option und ohne Vorsteuerabzug) --> € 11.880 Ertrag p.a. (3,8% Rendite)

- Flexibilität: Ideal für Investoren, die jetzt profitieren möchten, oder für zukünftige Eigennutzer, die später diese traumhafte Immobilie selbst bewohnen wollen

- Attraktive Lage: Ebreichsdorf ist eine gefragte Wohngegend mit wachsendem Potenzial

- Hohe Nachfrage: Die moderne Ausstattung, die Größe, der eigene Garten und beide Kfz-Stellplätze machen diese Immobilie besonders attraktiv für Mieter und Eigentümer

- Langfristige Wertsteigerung: Die hochwertige Bauweise, die niedrigen Energiewerte sowie die begehrte Lage in Ebreichsdorf bieten Potenzial für Wertsteigerung und Lebensqualität

FAZIT

Investition, die sich rechnet – und begeistert.

Ob zur reinen Kapitalanlage oder als spätere Eigennutzung mit Renditevorteil: Diese Gartenwohnung ist eine wahre Perle am Wohnungsmarkt .

Neugierig geworden? Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot!

LAGE & ENTFERNUNGEN

Ebreichsdorf ist eine ca. 30 km südlich von Wien gelegene Stadtgemeinde mit 11.978 Einwohnern im Bezirk Baden im Industrieviertel Niederösterreichs und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Das Gemeindegebiet umfasst vier Ortschaften: Ebreichsdorf, Weigelsdorf, Unterwaltersdorf und Schranawand. In der Gemeinde gibt es sechs Kindergärten, zwei Krabbelstuben, drei Volksschulen, eine Neue Mittelschule, das Don Bosco Gymnasium Unterwaltersdorf sowie eine private Schule nach Montessori. Besonders bekannt wurde Ebreichsdorf durch das Pferdesportzentrum und Pferderennbahn Magna Racino. Die schönen Kinderspielplätze, Sportmöglichkeiten, die Musikschule und ein aktives Vereinsleben machen Ebreichsdorf zu einer liebenswerten Stadt. Einkaufszentrum, Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Ärzte, Drogerie, viele Klein- und Mittelbetriebe sorgen für Vielfalt.

Wien ca. 30 km

Baden ca. 18 km

Flughafen Schwechat ca. 33 km

Wiener Neustadt ca. 25 km

Eisenstadt ca. 24 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.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

DOPPELMAKLER

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG.)

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.

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