

**Optimale Kapitalanlage! Sehr gut vermietete
Eigenwohnung mit Balkon und Kfz-Stellplatz in
Ebreichsdorf zu kaufen! € 275.000 zzgl. 20 % Ust!**



Wohnküche

Objektnummer: 3860_88

Eine Immobilie von RE/MAX Next

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,08 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

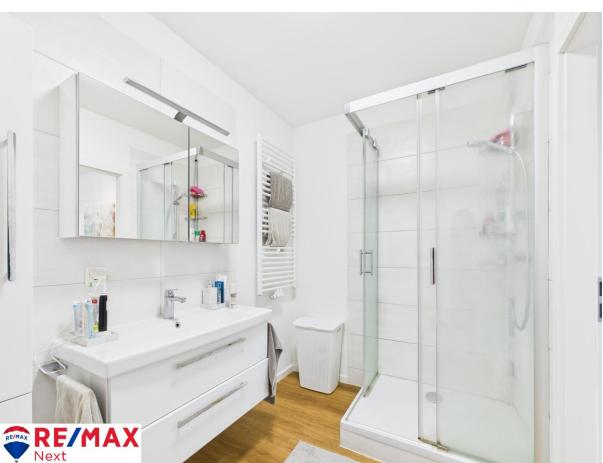


Dkff. (Uni) Violeta Schönhart

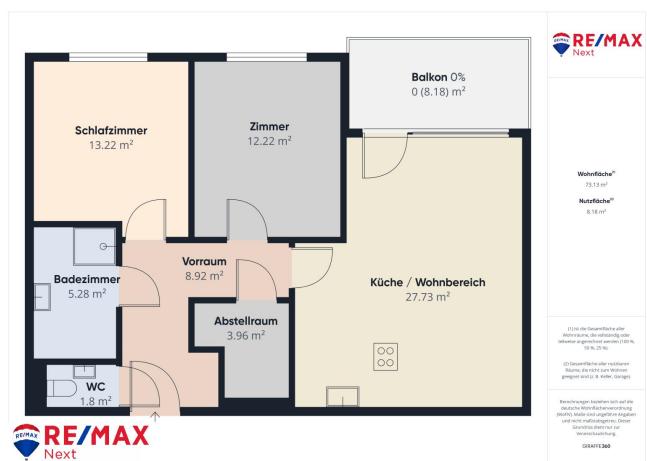
RE/MAX Next
Marktplatz 14/2/EG02
2486 Pottendorf











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne, sehr gut vermietete Wohnung im 2.OG (mit Lift) eines 2020 errichteten Mehrparteihauses in einer Wohnstraße mit optimaler Infrastruktur in Ebreichsdorf. Auf ca. 72,85 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles Apartment mit moderner Ausstattung, durchdachter Raumauflistung und einem ca. 7,16 m² großen Balkon mit unverbautem Fernblick.

Die großen Fensterfronten und die stilvollen Materialien schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Diese Immobilie ist perfekt für Anleger, die eine stabile Einkommensquelle suchen und gleichzeitig von einer wertsteigernden Lage profitieren möchten.

Ein Investment, das sich lohnt: Die Wohnung wird vermietet verkauft und ermöglicht eine Selbstfinanzierung über die laufenden Mieteinnahmen.

DETAILS AUF EINEN BLICK

- Wohnfläche: ca. 72,85 m² - alle Räumlichkeiten zentral begehbar
- offener Wohnessbereich mit voll ausgestatteter Küche - modernes Design mit praktischem Anspruch
- 2 helle und geräumige Schlafzimmer/Zimmer
- Modernes Bad mit Dusche
- Separates WC für mehr Privatsphäre
- Praktischer Abstell-/Waschraum
- Traumhafter Balkon mit ca. 7,16 m² und unverbautem Blick über Ebreichsdorf - ideal zum Entspannen!
- 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
- Eigener Kfz-Stellplatz vor dem Wohnhaus
- Eigenes 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 Gesamtmiere pro Monat (inkl. BK, Heizkosten- und Warmwasserkonto sowie Ust.) beträgt € 1.163,74. Der monatliche Hauptmietzins beläuft sich auf € 968 (= € 11.616

Ertrag p.a.)

- Kaufpreis:

Option 1: € 275.000 zzgl. 20 % Ust. (beim Erwerb mit ausgewiesener Ust. und Vorsteuerabzug) --> € 10.560 Ertrag p.a. (3,8% Rendite)

Option 2: € 315.000 (ohne Ust.-Option und ohne Vorsteuerabzug) --> € 11.616 Ertrag p.a. (3,7% 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 Balkon und der Kfz-Stellplatz 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 mit Sinn und Geschmack.

Ob zur reinen Kapitalanlage oder als spätere Eigennutzung: Wenn Sie eine Investition suchen, die sich selbst finanziert, Rendite bringt und langfristig Sinn macht, dann ist diese Wohnung Ihre smarte Entscheidung!

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