

## Interessantes Anlageobjekt - befristet vermietet!

EDLÄUER  
IMMOBILIEN  
Immobilien  
aus bestem  
Haus.



Ansicht 5

**Objektnummer: 202/08063**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







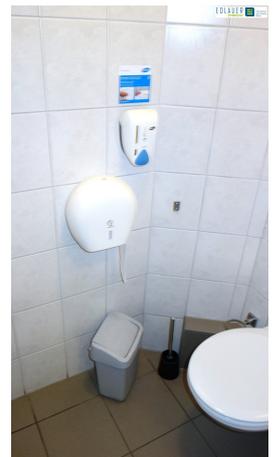


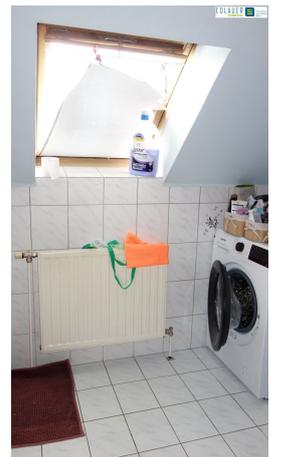




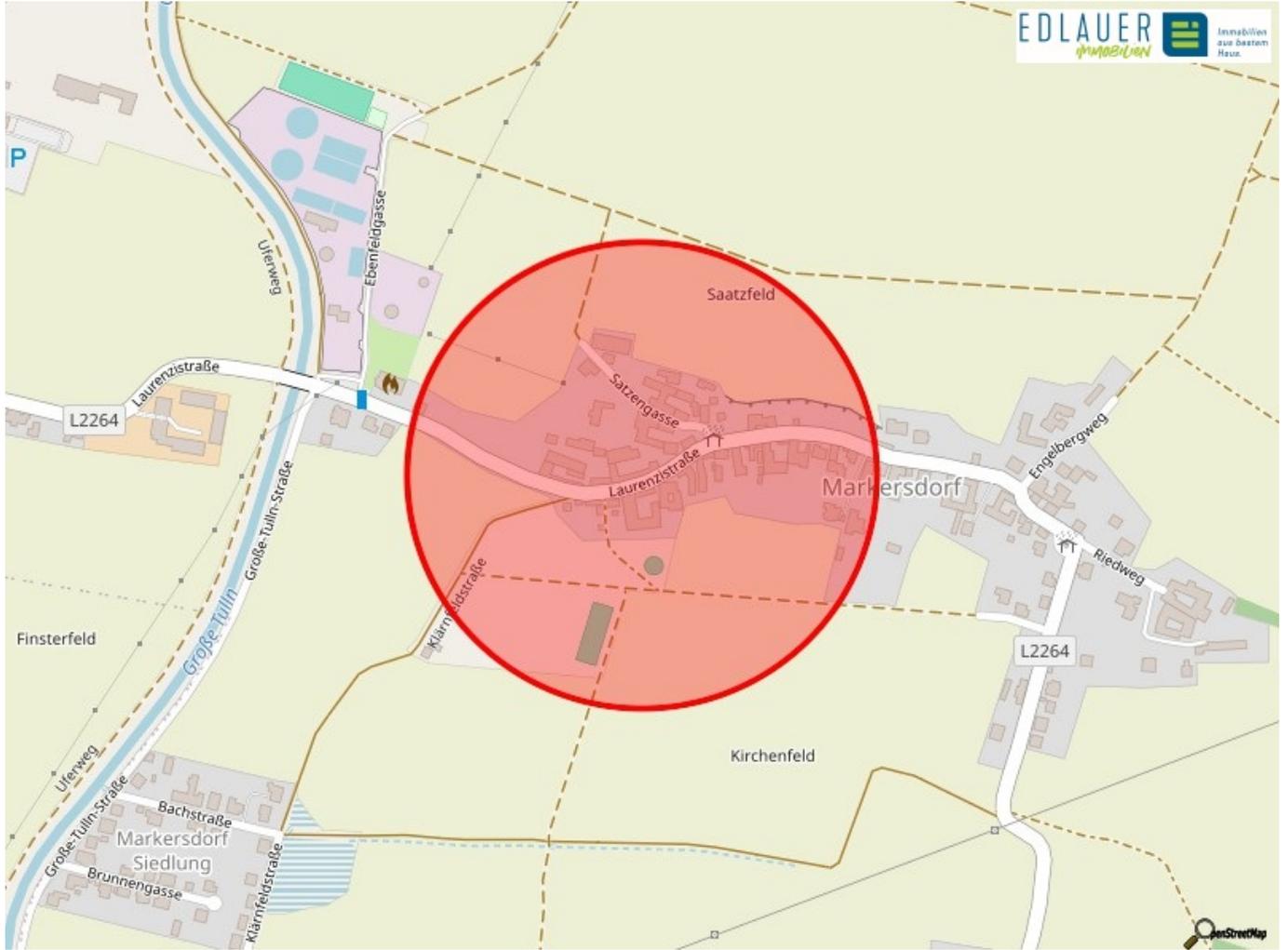












## Objektbeschreibung

**Interessantes Anlageobjekt - befristet vermietet!** Lage: Die Lage dieser Liegenschaft kann zweifellos als hervorragend bezeichnet werden: Sonnig und ruhig gelegen in **Markersdorf-Neulengbach**, bietet sie ein idyllisches, ländliches Wohnumfeld mit zugleich exzellenter Verkehrsanbindung an die Westbahn und die A1. So lassen sich Wien und St. Pölten in kurzer Zeit bequem erreichen – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten. Markersdorf besticht durch seinen dörflichen Charme, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität im Herzen des Wienerwalds. Haus: Das Grundstück umfasst laut Grundbuch eine Fläche von **ca. 2.403 m<sup>2</sup>** und weist eine annähernd rechteckige Form auf. Das zweigeschossige Gebäude ist teilunterkellert und verfügt laut Einreichplänen über eine rechnerisch ermittelte Nutzfläche von **rund 170 m<sup>2</sup>**. Das Objekt ist derzeit an einen Gastronomiebetrieb verpachtet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf brutto € 1.320,-. Den bestehenden Mietvertrag stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung. 2 kleine Wohneinheiten im Haus: weiters befinden sich **2 kleine Einliegerwohnungen im Haus** die derzeit leer stehen. Parkplätze: Die auf dem Grundstück befindlichen Parkplätze sind ebenfalls vermietet und bringen monatliche Einnahmen in Höhe von € 500,-. Auch hierzu senden wir Ihnen auf Wunsch gerne den entsprechenden Mietvertrag zur Einsicht. Außenanlagen: Der Garten ist mit **Rasen-, Baum- und Strauchbestand angelegt**. Am Grundstück befinden sich ein großzügiger Abstellraum. Beheizung: Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Gas. Widmung und Bebauungsvorschriften: Flächenwidmung: Erhaltenswerte Gebäude im Grünland Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich. Nebenkosten: An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision. Hinweis auf Naheverhältnis: Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein familiäres Naheverhältnis besteht. Energiekennzahl: Ein Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird nach Erhalt nachgereicht. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: **8063** Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.