

## Attraktives Anlageobjekt – Neubau mit modernster Technik



4830\_Collage

**Objektnummer: 1651\_4830**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5230 Mattighofen
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	313,55 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,55
Kaufpreis:	1.440.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



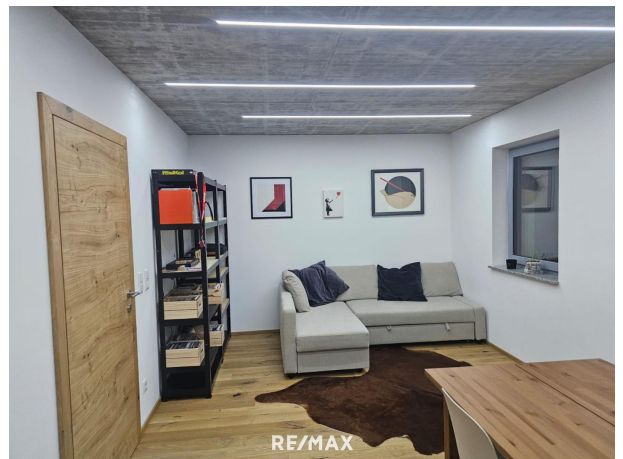
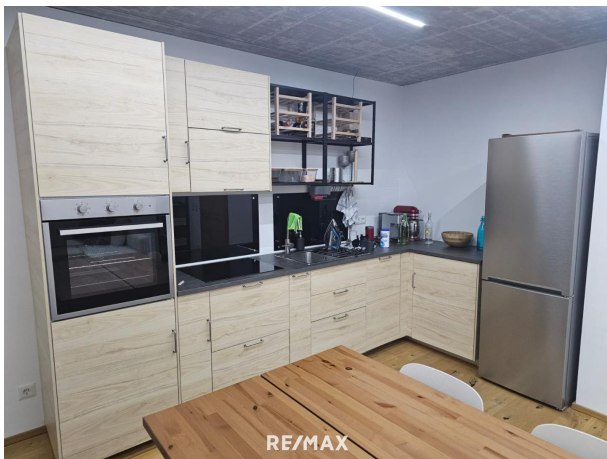
### **Bernadette Mayer-Gratz**

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn

T +43/7722/22137

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

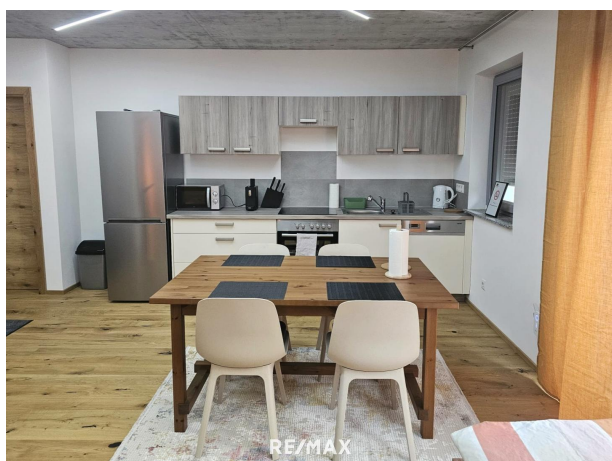














## Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt mit ca. 4,35 % Bruttorendite – Neubau mit modernster Technik

Dieses hochwertige Mehrparteienhaus in Mattighofen überzeugt als sichere und nachhaltige Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und moderner Energieeffizienz.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse garantiert eine angenehme Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Rund um das Haus stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Das Objekt erzielt eine jährliche Netto-Mieteinnahme von rund 52.200 € und bietet bei einem Kaufpreis von 1.200.000 € netto eine Bruttorendite von ca. 4,35 %.

Die Immobilie wurde 2023 in Niedrigenergiebauweise errichtet und ist mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Luft-Wärmepumpe ausgestattet. Dadurch profitieren Eigentümer und Mieter von niedrigen Betriebskosten und langfristiger Wirtschaftlichkeit.

Alle Betriebskosten (inkl. Grundsteuer, Versicherung, Instandhaltung und Gemeindeabgaben) sind auf die Mieter vollständig umlagefähig, wodurch der Eigentümer nahezu keine laufenden Kosten trägt.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Büroeinheit (Anlagefläche)
- Technikraum mit hochwertiger technischer Ausstattung
- 1 Wohnung mit eigenem Eingang und Terrasse
- großzügige Wohnung mit Wohnbereich im EG

#### Obergeschoss:

- 4 große Zimmer, jeweils mit eigener Dusche und WC
- gemeinsamer Wirtschaftsraum

#### Ausstattung & Besonderheiten:

- Baujahr 2023, massive Bauweise
- Grundstücksgröße: 560 m<sup>2</sup>
- möbliert und sofort bezugsfertig
- effiziente Heiztechnik durch Luftwärmepumpe
- hochwertige technische Infrastruktur
- alle Räume verfügen über die nötigen Anschlüsse für Wohnen und Arbeiten
- große Freifläche mit insgesamt ca. 6 PKW-Stellplätzen
- 1 Stellplatz mit eigener Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Gartenhütte mit E-Bike Ladestation

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen.

Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.

Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten!  
Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter [karriere@remax-innova.at](mailto:karriere@remax-innova.at).

Weitere Infos in unseren News:

<https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641>Angaben

gemäß gesetzlichem  
Erfordernis:  
He 33.  
izw5 k  
är W  
meh/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaB  
ss  
e  
He  
izw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 0.5  
kto5  
r G  
es  
am  
ten  
erg



iee  
ffiz  
ien  
z:  
KlaA+  
ss +  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffiz  
ien  
z: