



#0001008576

## Ihr Investment für Generationen!

2630 Ternitz



Kaufpreis: 207.600,00 €

Wohnfläche: 60,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Birgit Ehold  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
birgit.ehold@riv.at  
+43 664 60 517 517 53





## BESCHREIBUNG

Hier bekommen Sie alle Zutaten für ein gutes Immobilien-Investment: Lage, Grundriss, Ausstattung und Freiflächen sorgen für eine gute Vermietbarkeit.

4 Wohnungen im Erdgeschoss und 4 Wohnungen im 1. Stock noch verfügbar!

Der Kaufpreis inkludiert die schlüsselfertige Ausführung lt. Baubeschreibung sowie einen Parkplatz pro Wohnung. Die Freiflächen (Terrasse, Balkon, Garten) sind ebenfalls inkludiert.

Zum angegebenen Kaufpreis kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer  
Neugierig? Gerne zeigen wir Ihnen diese tollen Wohnungen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	40,24 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.03.2023
Gültig bis	15.03.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	47,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,47
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

Südlich ausgerichtete Eigentumswohnungen in hochwertiger Qualität und Ausstattung mit

\* Echtholzparkett

\* moderne Bäder mit barrierefreien Walk-In Duschen mit  
Spritzschutzverglasung



- \* Fliesenböden im Vorzimmer, Abstellraum und in den Nassräumen
- \* Vollwärmeschutz nach neuester Technik
- \* Kunststofffenster mit 3fach Isolierverglasung. ESG-Verglasung bei allen Fenstertüren, Rollläden mit E-Antrieb
- \* Türzargen und Türen aus Holz
- \* Ausreichende E-Installation in allen Räumen
- \* Video-Gegensprechanlage
- \* Aufzug

Geheizt wird kostensparend mit Luft-Wärmepumpe. Optimale Energieeffizienz und Wohlfühlklima durch die massive Bauweise vom Fundament bis zum Dach! Das bedeutet günstige Energiekosten und Nachhaltigkeit.

## MERKMALE

Alterskategorie

Neubau Zustand

Erstbezug

Sonderausstattung

Fahrstuhl / Lift

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	207.600,00 € inkl. 20% USt.
-----------	-----------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	177,89 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	9,45 € inkl. USt.
-------------------	-------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,90 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	-----------------------

Betriebskosten Lift	9,45 € inkl. USt.
---------------------	-------------------

Sonstige Kosten	0,45 € inkl. USt.
-----------------	-------------------

Heizkosten	56,09 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	263,23 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	207.600,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,3% des jeweiligen Kaufpreises zzgl. Ust und Barauslagen
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Rendite pro Jahr	3,76%
------------------	-------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Anlage verbindet die Urbanität der Stadt Ternitz mit der umliegenden Natur des nahen Peterwaldes, der Erholung und Freizeitaktivitäten für die ganze Familie bietet.

Zu Fuß ist der Bahnhof Ternitz 15 Minuten entfernt und somit erreichen Sie mit dem Zug Wien Meidling bequem in unter einer Stunde.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS







Detailinformationen

