



#0004004022

## Anleger aufgepasst - Ertragsobjekt

4783 Wernstein am Inn



Kaufpreis: 474.000,00 €

Wohnfläche: 105,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Stefan Oberrader  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
oberrader@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8089





## BESCHREIBUNG

Neuwertiges Wohnhaus mit Carport für Anleger bzw. zur Eigennutzung!  
Das Haus wurde 2017 in Massivbauweise errichtet und ist derzeit vermietet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Bad mit WC.  
Im Kellergeschoss gibt es den Technikraum, ein Lager und ein Jugendzimmer.  
Carport mit Geräteraum.

Nutzflächen:

KG ca. 57 m<sup>2</sup>

EG ca. 54 m<sup>2</sup>

OG ca. 53 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 29 m<sup>2</sup>

Carport ca. 39 m<sup>2</sup>

Geräteraum ca. 9 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 583m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis beträgt Netto € 395.000,-, seitens des Herstellers wurde zur Umsatzsteuer optiert.

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Besichtigungstermine: Stefan Oberrader +43 676 / 8141 8089

Wir senden Ihnen sehr gerne unverbindlich ein kostenloses  
Detailangebot sowie weitere Fotos, genaue Adresse, Pläne, etc. zu.

KLICKEN SIE AUF "Anbieter kontaktieren" um unseren AUTOMATISCHEN PROZESS zu starten.

Bitte geben Sie uns ihren vollständigen Namen,  
Wohnadresse, Telefonnummer & ihre E-Mailadresse an. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund  
der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit allen Kontaktdaten  
bearbeiten können.

Unser Tipp:

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie?  
Alle unsere Angebote finden Sie tagesaktuell im Internet



unter [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Teilen Sie uns Ihren Suchwunsch mit - dann werden Sie noch schneller & exklusiv über Ihre potentielle Wunschimmobilie informiert.

Überlegen Sie Ihre derzeitige Immobilie zu veräußern?

Gerne können Sie Ihre Immobilie online kostenlos bewerten lassen:

<https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/bewertungscheck>



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2017
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 243 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 583 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.03.2017
Gültig bis	15.03.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	49,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,71
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3

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

Kaufpreis	474.000,00 € inkl. 20% USt.
-----------	-----------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	474.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Kosten nach Vereinbarung im Rahmen d. Tarifordnung des jeweiligen Urkunden- Errichters zzgl. Barauslagen f. Beglaubigungen und Stempelgebühren.
--------------------	---

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

Volksschule

#### Sonstiges

Raiffeisen BANK

Raiffeisen Bank Schärding regGenmbH

#### Gaststätten

Kirchenwirt Schardenberg

#### Einkauf

Kaufhaus Teufelberger EU

#### Gesundheit

Arztpraxis Für Allgemeinmedizin Dr.Heinrich Grünberger & Dr.Sylvia Grünberger Og



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

