



#0004004075

## Anleger aufgepasst - Ertragsobjekt

4783 Wernstein am Inn



Purchase price: 474.000,00 €

Living Area: 105,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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>



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Commercial Property
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2017
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Carport

### AREAS

Living Area	ca. 105 sqm
Usage Area	ca. 243 sqm
Base Area	ca. 583 sqm
Cellar Area	ca. 57 sqm
Terrace Area	ca. 29 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	16.03.2017
Valid until	15.03.2027
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	49,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,71
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	3



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	474.000,00 € incl. 20% VAT
----------------	----------------------------

### TOTAL

Total buy price	474.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

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

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Education

Volksschule

#### Other

Raiffeisen BANK

Raiffeisen Bank Schärding regGenmbH

#### Gastronomy

Kirchenwirt Schardenberg

#### Shopping

Kaufhaus Teufelberger EU

#### Health

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



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

