



#0004004194

## Anleger-Wohnung mit Traumbalkon! Vermietet!

4481 Asten



Kaufpreis: 155.000,00 €

Nutzfläche: 59,25 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Renate Mertz  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
mertz@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8418





## BESCHREIBUNG

Attraktive, helle und gemütliche 2-Raum-Eigentumswohnung mit hohem Wohlfühlfaktor in befristeter Vermietung.

Gegenständliche Wohnung ist im 3. Obergeschoß situiert, verfügt über einen optimalen Grundriss und einer großzügiger Loggia/Balkon mit Ausblick.

Ein PKW-Abstellplatz im Freien sowie ein Kellerabteil stehen zur Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung ist über den Lift sowie einige Stufen zu erreichen und somit nicht barrierefrei.

Aufteilung lt. Nutzwertgutachten

Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Balkon.

Kellerabteil. PKW Abstellplatz im Freien.

Mietvertrag

Schriftlicher, befristeter Mietvertrag vorhanden. Laufzeit: 01.01.2024 bis 31.12.2027.

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung: € 155.000,--

zzgl. offenem Darlehen € 17.525,37 (Stand 31.12.2023, Übernahme möglich)

ergibt einen Kaufpreis von € 172.525,37

Auskünfte der Hausverwaltung

Baujahr: Baubewilligung 13.12.1971; Benützungsbewilligung: 10.02.1984.

Durchgeführte Sanierungen 2019: Thermische Sanierung, Alu-Beistellbalkone, Fenster, Lift.

Weitere Sanierungen: derzeit keine Sanierungen geplant.

Stand der Rücklage: € 41.900,-- per 31.12.2023.

Infrastruktur

Sehr gut. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bus- und Bahnstation sind fußläufig gut erreichbar.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1981
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	06.12.2017
Gültig bis	05.12.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	26,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,83
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	155.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	154,59 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Sonstige Kosten	135,10 € inkl. USt.
-----------------	---------------------

Heizkosten	59,71 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	349,41 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	155.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

