



#0004004244

## Für Anleger: Vermietete Penthouse-Wohnung in toller Aussichtslage

4860 Lenzing



Kaufpreis: 396.000,00 €  
Wohnfläche: 89,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Christa Ortner  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
ortner@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8141  
+43 50 6596 9780





## BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine einzigartige, vermietete Dachgeschoßwohnung am Rande von Lenzing, mit weitreichendem Blick bis zum Attersee, samt großzügiger Terrasse, im 8. Stockwerk gelegen (Lift bis zum 7. Stockwerk).

Diese geräumige Wohnung zeichnet sich durch ihre Helligkeit, ihre geräumige Anordnung sowie durch ihre stilvolle Einrichtung aus.

Eine besondere Note verleiht dieser schönen Wohnung die über 2 Seiten reichende Terrasse mit einer Größe von ca 90m<sup>2</sup> - sie finden hier ein Morgenplätzchen für den 1. Kaffee, eine Sonnenterrasse sowie den Grillplatz für das abendliche Barbecue.

Der Eingangsbereich ist hell & freundlich - mit viel Stauraum versehen, die Küche kompakt & neuwertig, der großzügige & stilvolle Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zur L-förmigen Terrasse, das Badezimmer und das extra WC sind neu & modern, 1 Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer und der Abstellraum vervollständigen diese schöne Einheit. Dazu finden sie noch 2 Kellerräume und 1 Garage vor.

Im Wohn- Essbereich sowie im Schlafzimmer befindet sich eine Klimaanlage.

Die Verkäufer dieser schönen Wohnung verkaufen diese samt einem unbefristeten Mietvertrag.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit als ANLAGE!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1979
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.02.2022
Gültig bis	15.02.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	59,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,09
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	396.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	270,46 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	110,05 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	18,89 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Heizkosten	71,29 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	34,76 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	505,45 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	396.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### LENZING - Ihr Tor zum Salzkammergut

Lenzing liegt 3 Kilometer nördlich des wunderschönen Attersees, am Eingang zum unberührten Salzkammergut. Die Stadt hat ein kompaktes Zentrum und ist umgeben von kleinen Weilern und charmanten Wohnsiedlungen.

Das malerische Salzkammergut mit seinen vielen Seen und der bergige Hausruckwald sind von Lenzing aus leicht zu erreichen und somit ist Lenzing ein idealer Ausgangspunkt - zum Wohnen, Arbeiten, Wohlfühlen und Genießen... .

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Hauptschule Lenzing

< 500m: Volksschule

### Gaststätten

< 500m: Café Lucie

< 500m: Pizzeria Schark-Haus

< 1km: Leimer Bräu Gasthaus

### Einkauf

< 500m: Bachmann Viktor

< 1km: Fotoatelier Humer

< 1km: Aktiv Apotheke Lenzing

### Sonstiges

< 500m: ERSTE Bank

< 500m: Sparkasse Oberösterreich

< 1km: Raiffeisen BANK

### Kultur & Freizeit

< 500m: Lichtspiele Lenzing



Öffentliche Einrichtung

< 500m: Post Partner

Gesundheit

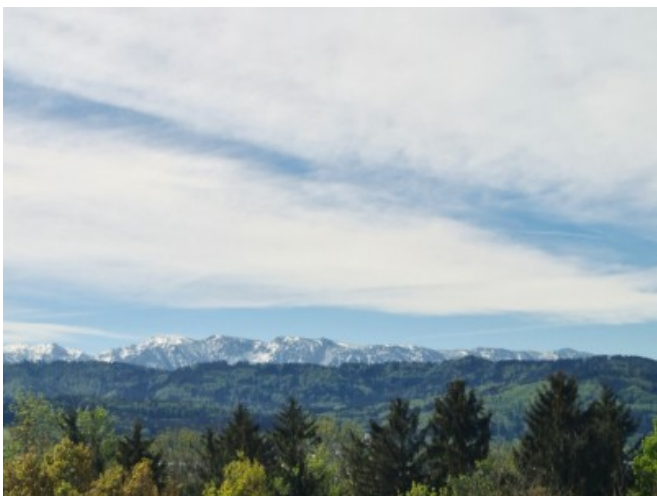
< 1km: Dr. Isabella Lorber

< 1km: Dr. Claudiu-Victor Pop

< 1km: Apotheke Lenzing



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

