

**Wohnungspaket (4 Wohnungen + 6 Parkplätze) -  
Mehrheitsanteil - nahe Tulln und Sieghartskirchen**



**Objektnummer: 6924/252**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Gollarn
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	221,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

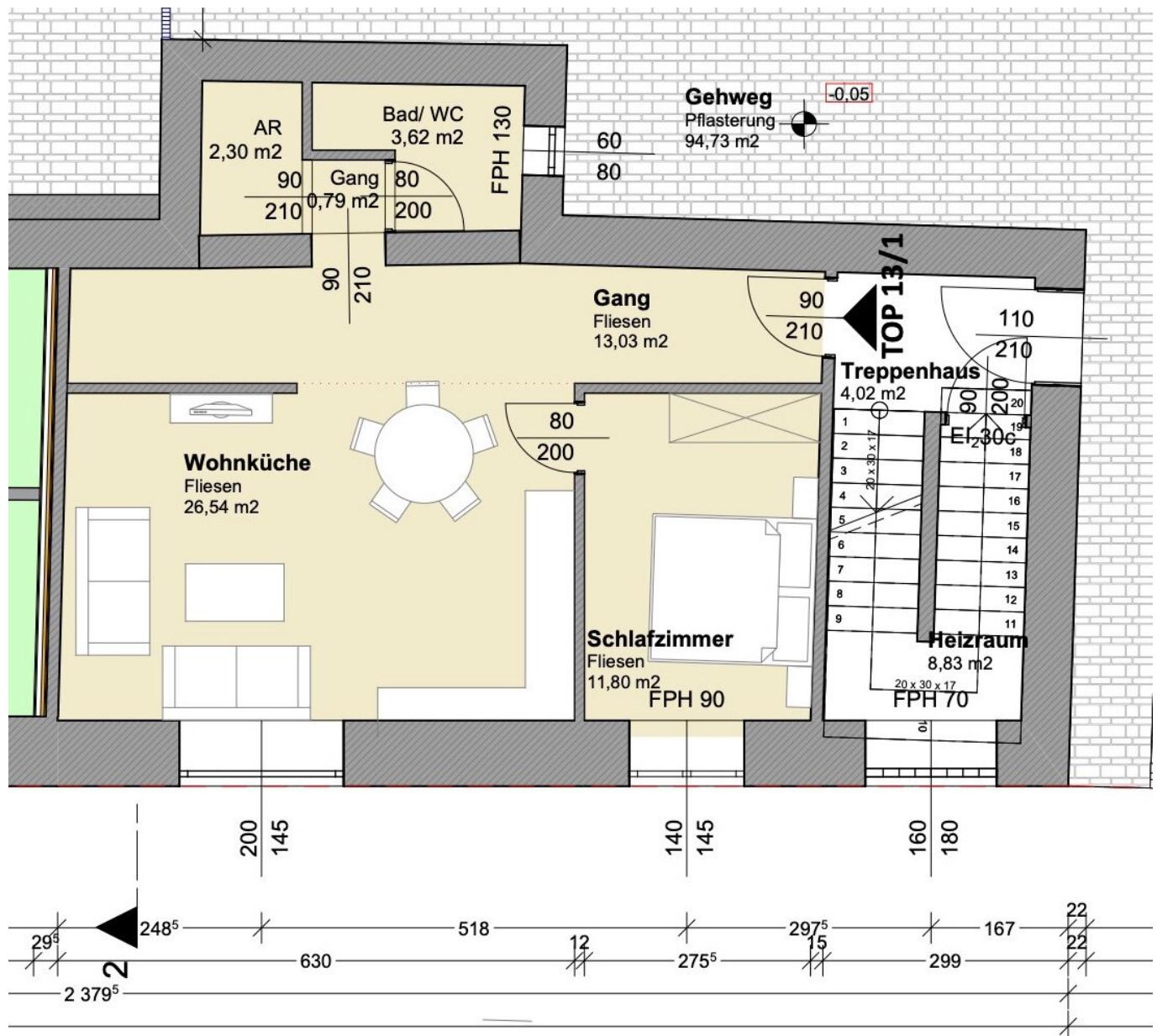


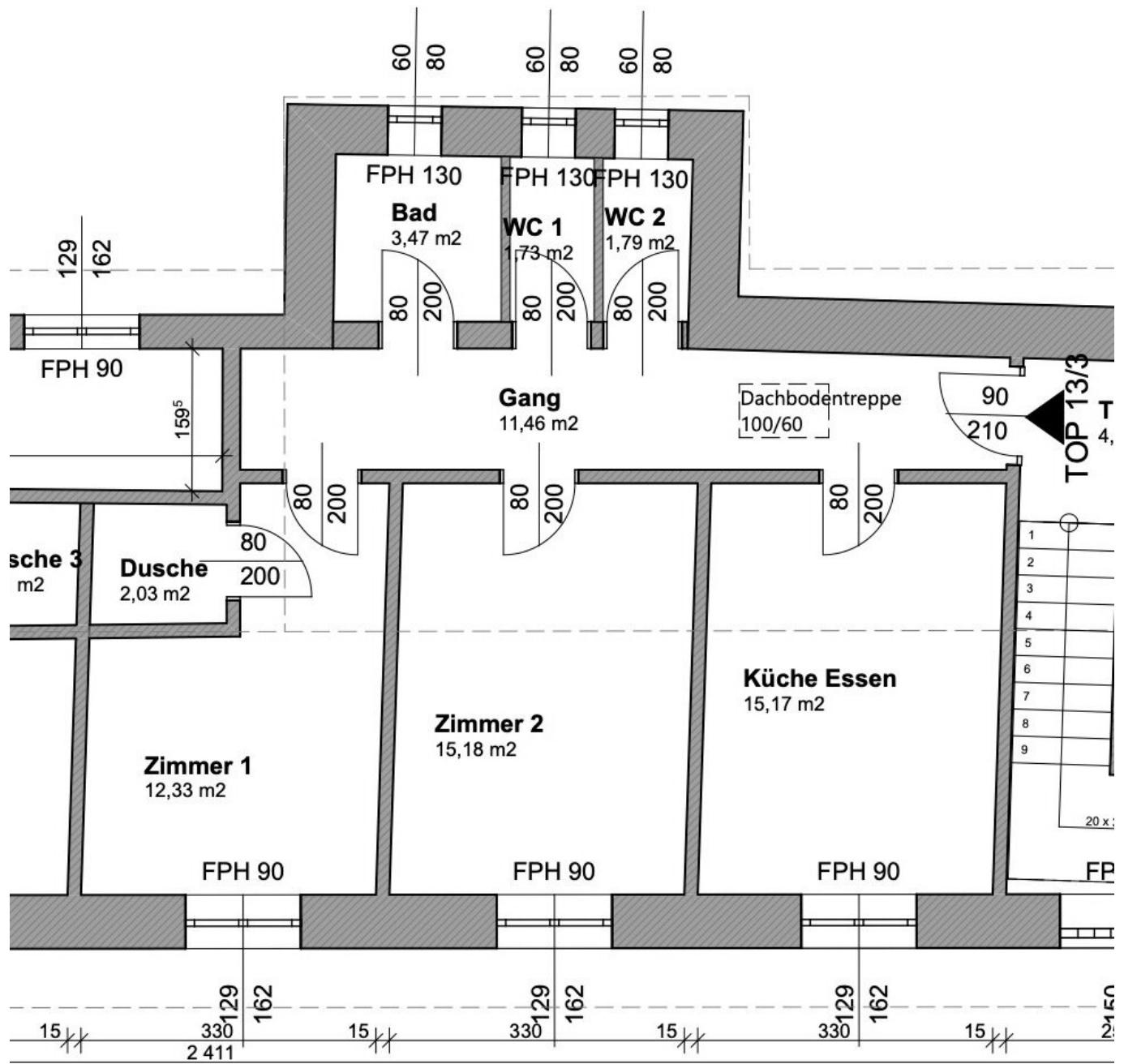
**Andreas Kahler**

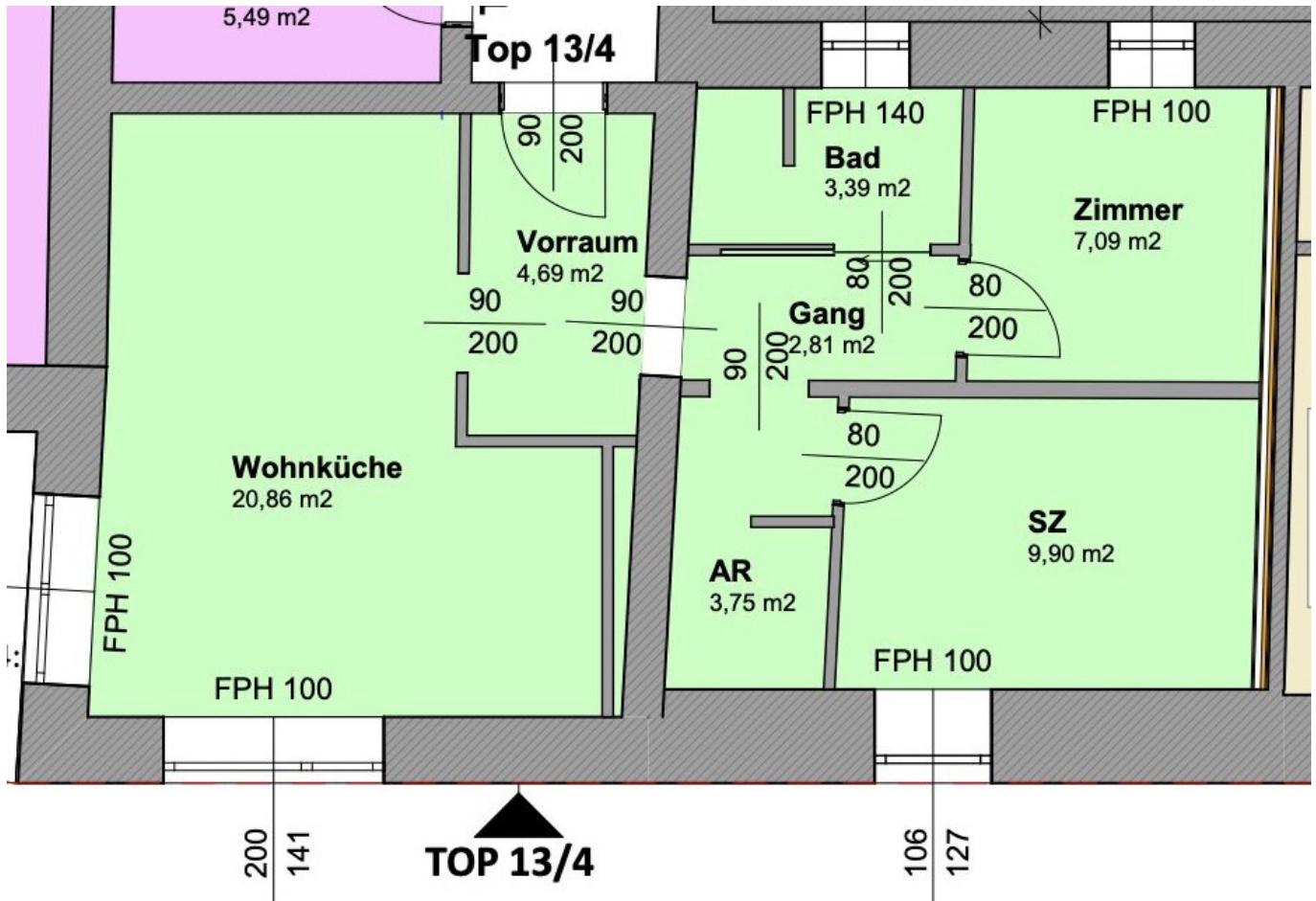
Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

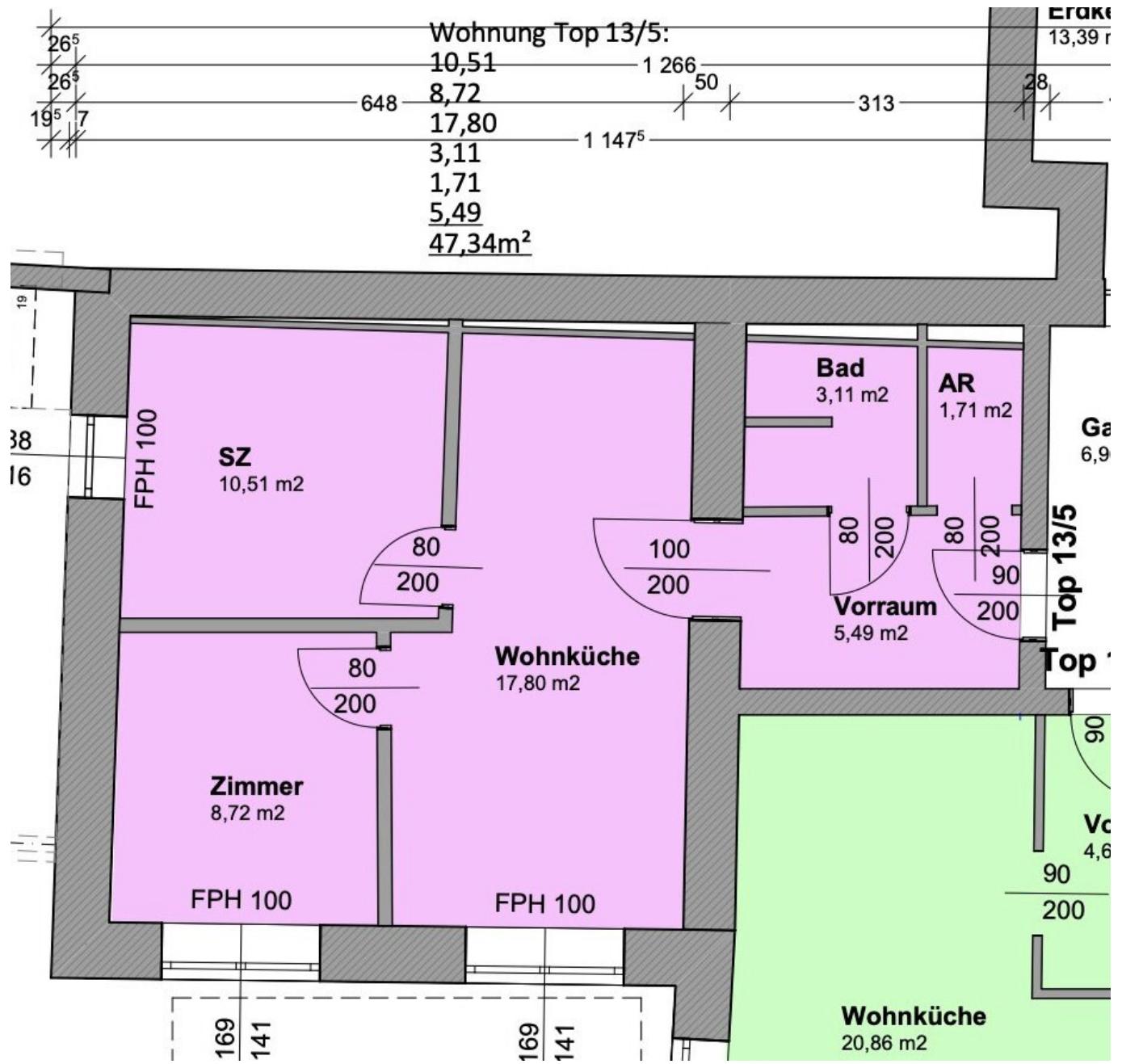
H +43 664 33 11 333

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# **Objektbeschreibung**

**Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333**

Zum Verkauf gelangt ein Wohnungspaket mit 4 Wohnungen und 6 Parkplätzen (2 davon sind überdacht) im sehr begehrten und ertragreichen Tullnerfeld.

Das Gebäude wurde 2018/2019 generalsaniert.

Im Paket inkludiert sind ein Weinkeller, 4 Kellerabteile und ein großer Gemeinschaftsgarten.

**sämtliche Beträge sind NETTO aufgelistet !**

**Wohnung 1 (NFL Anteil 26,272 % - Top 1 - Ende 01 Juli 2029):**

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - Schlafzimmer - Vorraum - Bad/WC - Abstellraum

Nfl: 58,08 m<sup>2</sup>

HMZ: 452,91 €

BK: 101,64 €

Heizkosten: 89,56 €

**Wohnung 2 (NFL Anteil 28,570 % - Top 3 - 01. März 2028):**

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Vorraum - Bad - Dusche - 2 WC

Nfl: 63,16 m<sup>2</sup>

HMZ: 490,24 €

BK: 110,53 €

Heizkosten: 97,39 €

**Wohnung 3 (NFL Anteil 23,744 % - Top 4 - Mietvertrag bis 31 Jänner 2029):**

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - 2 Schlafzimmer - Vorraum - Bad/WC - Abstellraum - Vorraum

Nfl: 52,49 m<sup>2</sup>

HMZ: 447,19 €

BK: 91,86 €

Heizkosten: 80,95 €

**Wohnung 4 (NFL Anteil 21,414 % - Top 5 - Mietvertrag bis 01. August 2030):**

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - 2 Schlafzimmer - Vorraum - Bad/WC - Abstellraum - Vorraum

Nfl: 47,34 m<sup>2</sup>

HMZ: 408,05 €

BK: 82,85 €

Heizkosten: 58,40€

**6 Garagenplätze (5 vermietet - 1 freistehend):**

HMZ: 166,00 €

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsbräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

#### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bestätigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Angebots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Angebot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

#### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap