

Perfekte Kapitalanlage: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse, moderner Ausstattung und nachhaltiger Pellets-Heizung in ruhiger Lage! Provisionsfrei!



Objektnummer: 279455

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8582 Bärnbach
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	86,48 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 56,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	90.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.040,70 €
Betriebskosten:	136,50 €
USt.:	13,65 €

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 333 03 56

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





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

ITH **SCHANTL**
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

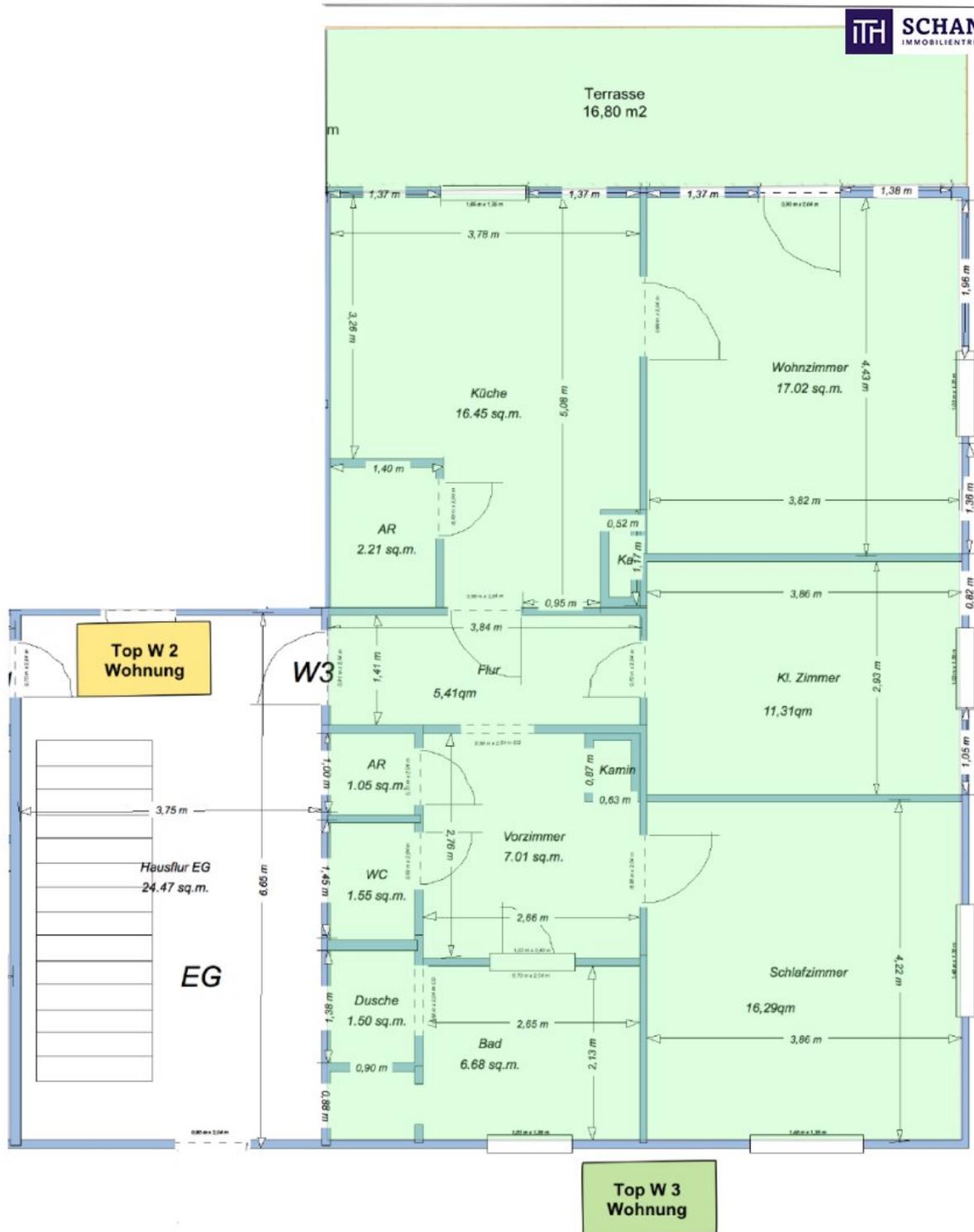
Top Fotos

Qualitätssiegel

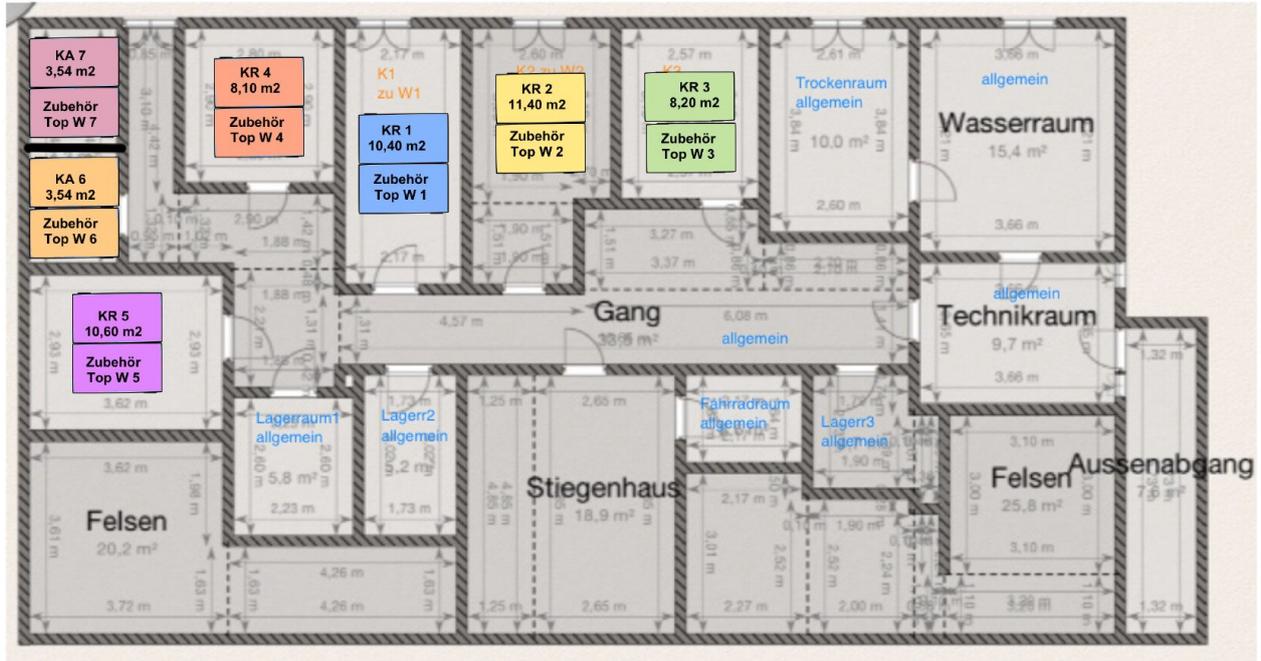
FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.SCHANTL-ITH.AT**







KA = Bezeichnung für Kellerabteil
KR = Bezeichnung für Kellerraum



Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Perfekte Kapitalanlage: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse, moderner Ausstattung und nachhaltiger Pellets-Heizung in ruhiger Lage! Provisionsfrei!

Diese attraktive, derzeit vermietete Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Das Gebäude beherbergt insgesamt 7 Wohneinheiten und überzeugt durch einen großzügigen Flur, der einen einladenden Eingangsbereich schafft.

Die Wohnung wurde 2018 generalsaniert, sodass Sie von modernen und ansprechenden Räumen profitieren. Die **Pellets-Heizung** sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine umweltfreundliche Energienutzung.

Facts:

- **Wohnfläche von ca. 86,48 m²** – Geräumige und komfortable Wohnfläche.
- **3 Zimmer** – Flexible Raumgestaltung für individuelle Bedürfnisse.
- **Ruheoase** – Absolute Ruhelage für eine entspannte Wohnatmosphäre.
- **Kellerraum** (ca. 8 m²) – Zusätzlicher Stauraum für Ihre Bedürfnisse.
- **Gute Anbindung** – Schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Highlights:

- **Vermietete Wohnung** – Sofortige Mieteinnahmen für Kapitalanleger.
- **Großzügiger Eingangsbereich** – Einladender Flur für einen komfortablen Zugang.

- **Praktische Raumaufteilung** – Schlafzimmer und Badezimmer über separates Vorzimmer erreichbar.
- **Entspannende Eckbadewanne** – Wellness-Feeling im eigenen Badezimmer.
- **Große Terrasse** (ca. 17 m²) – Ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Lichtdurchflutete Räume** – Große Fenster sorgen für Helligkeit und ein angenehmes Raumklima.
- **Zwei Abstellräume** – Viel Platz für persönliche Gegenstände und Stauraum.
- **Pellets-Heizung** – Energiesparend und umweltfreundlich.
- **Generalsanierung 2018** – Modernisierte Ausstattung für einen zeitgemäßen Wohnkomfort.
- **Parkplatz direkt vor der Tür** – Bequeme Parkmöglichkeiten ohne Stress.

Raumaufteilung:

- **Einladender Flur (5,41 m²)** – Heller Eingangsbereich mit ausreichend Platz
- **Geräumige Küche (16,45 m²)** – Viel Platz für kulinarische Entfaltung
- **Abstellraum 1 (2,21 m²)** – Praktische Lagermöglichkeit direkt bei der Küche
- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (17,02 m²)** – Gemütlicher Wohnbereich mit angenehmem Ambiente
- **Vielseitig nutzbares Zimmer (11,31 m²)** – Perfekt als Büro, Kinderzimmer oder

Gästezimmer

- **Großzügiges Schlafzimmer (16,29 m²)** – Ruheoase mit genügend Platz für Komfort
- **Modernes Badezimmer (6,68 m²)** – Mit entspannender Eckbadewanne für Wellness-Feeling
- **Separate Dusche (1,50 m²)** – Praktische Ergänzung zum Badezimmer
- **Vorzimmer (7,01 m²)** – Durchdachte Verbindung zwischen Schlafbereich und Bad
- **Eigenes WC (1,55 m²)** – Separater Sanitärbereich für mehr Komfort
- **Abstellraum 2 (1,05 m²)** – Weitere Stauraummöglichkeit für persönliche Gegenstände

Zusätzlich zur großzügigen Wohnfläche rundet die **16,80 m² große Terrasse** das Wohnangebot ab – perfekt für gemütliche Sommerabende oder entspannte Stunden an der frischen Luft.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine bestens vermietete Wohnung zu investieren, die durch ihre ruhige Lage und hochwertige Ausstattung besticht. Ideal für Kapitalanleger oder als zukünftiges Eigenheim!

Anmerkung: Die Wohnung wird mit einem offenen Darlehen vom Land Steiermark aus einer umfassenden energetischen Sanierung (30% Annuitätenzuschuss, nicht rückzahlbar) sowie einem freifinanzierten Darlehen verkauft (Anteil für diese Wohnung ca. € 29.500,--), die durch die Betriebskosten rückgeführt werden. Die monatliche Belastung beträgt ca. € 180,--. Das Gesamtausmaß beträgt circa € 150.000,-- **für alle 7 Wohnungen bzw. für insgesamt 420 m² Wohnfläche.**

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap