

**3-Zimmer-Anlegerwohnung mit 345 m<sup>2</sup> Garten, Terrasse, nachhaltige Bauweise, Landskron – Investition mit Zukunft**



all.in99 Landskron Außenbild Top 0.01

**Objektnummer: 8044/564**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Landskron
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	314,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	314.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Deuschl

Sinnvestment Immobilien GmbH  
Kornstraße 15  
4060 Leonding

T +43 732 67 67 77  
H +43 676 32 61 444  
F +43 732 67 67 78

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













## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen großzügigen Eigengarten (ca. 345 m<sup>2</sup>) und eine Terrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>). Das Projekt wird in nachhaltiger Massivholzbauweise errichtet und überzeugt durch hohe Energieeffizienz, kurze Bauzeiten und ein zukunftsorientiertes, ökologisches Wohnkonzept.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger:

- Das Baurechtsmodell ermöglicht reduzierte Einstiegskosten und steuerliche Vorteile (z. B. Absetzbarkeit des Baurechtszinses, Vorsteuerabzug).
- Die moderne Architektur und nachhaltige Bauweise sichern eine hohe Wertbeständigkeit und attraktive Vermietbarkeit.
- Die Wohnung wird im Erstbezug angeboten und entspricht modernen Mietstandards, die eine langfristige Nachfrage gewährleisten.

## Ausstattung

- Barrierefreier Zugang, Personenaufzug
- Wohnküche / offene Küche (mit hochwertiger Ausstattung)
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Rollläden an den Fenstern
- Photovoltaik-Contracting
- SAT-Anlage vorbereitet
- Fahrradraum, Kinderspielplatz

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap