

**Jetzt investieren, später entspannt wohnen –
2-Zimmer-Wohnung für Ihren sorgenfreien Lebensabend!**



Hausansicht mit Parkplätzen

Objektnummer: 904

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 220
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1988
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,02 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	253.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.008,24 €
Betriebskosten:	146,40 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	20,64 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis zzgl. mind. 1 Autoabstellplatz € 12.000,-

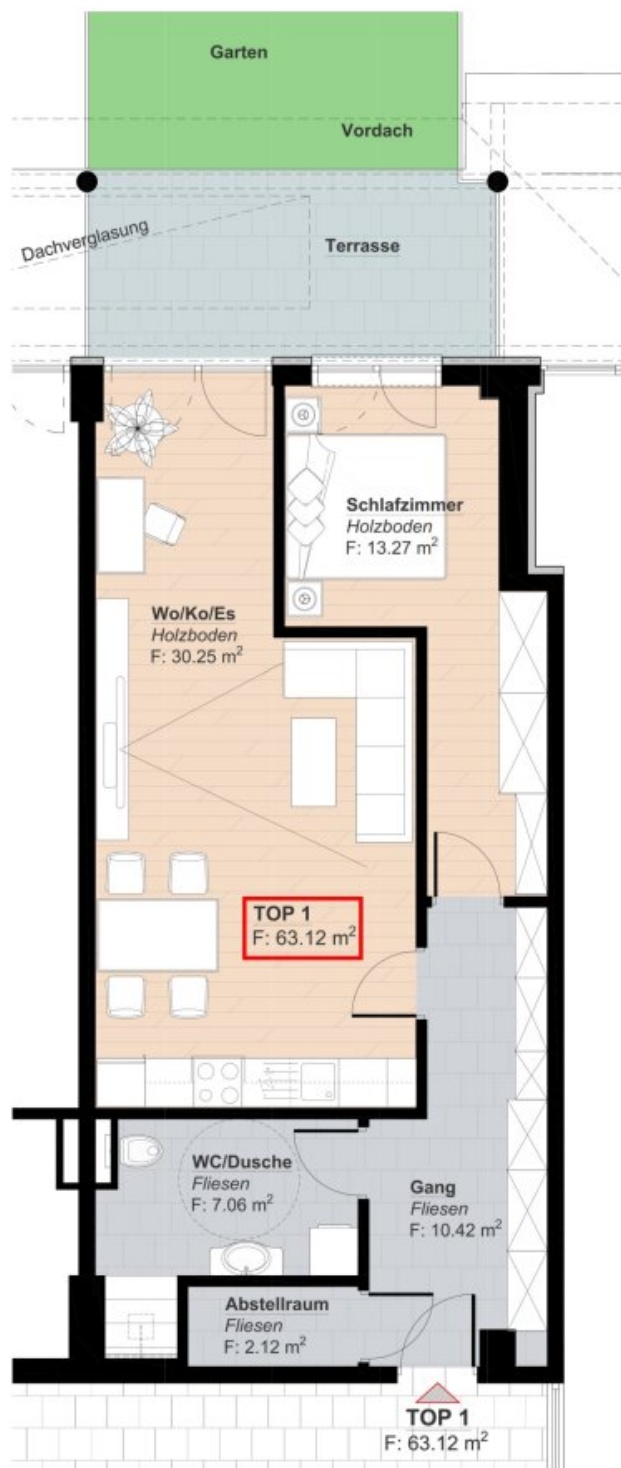
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







TOP 1 EG 63.12 m²
Markt 220 ABTENAU





EINREICHPLAN Blatt 2.

Baucher und Grundstückseigentümer:
SN Technik GmbH
Rottweg 97, 5020 Salzburg

Bauvorhaben:
Umbau und einrichtung 9 Wohnungen.
Markt 220 5441 Altenau

GaSt: 106/8, 109/1, 109/2, 109/7, 109/10 und 472/3
KG 56013 an TOP G 6/2, 5441 Altenau

Planverfasser: create your home
Planungs GmbH
Hellbrunnerstraße 2
5081 Anif

Anfragen			
Index	Beschreibung	Datum	
5	Schritte für Migration: Folie für Schritt-Beschreibung für Fenster EIG TGP-21	08.05.2022	
	TGP-18 Termine vergrößern TGP-21 Fenster nach-Nachdem-Termin angepasst werden	24.05.2022	
	TGP-27 Änderung von Gesamtanweisung zur einer Zwischenanweisung		

Fenster Wie angezeigt				ANSICHTEN		Nation: Wie angezeigt	
Personalnummer	Erstellt am	Geändert am		Geändert von			
0120220001	07.10.2022	24.03.2023		Suvad Hamzic			



Objektbeschreibung

Ihr Investment mit Zukunft – 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Abtenau

Diese **kuschelige Wohnung** mit praktischer Raumaufteilung ist aktuell an einen alleinstehenden Herrn mit sehr gutem Job und Einkommen vermietet – ideal für eine langfristige und sichere Kapitalanlage. Spätestens ab **1. Juli 2030** steht sie zur Eigennutzung zur Verfügung, da zu diesem Zeitpunkt der bestehende Mietvertrag endet.

Das exklusive Wohnprojekt entstand im ehemaligen Spar-Markt und umfasst insgesamt 9 hochwertige Apartments. Zur Wohnung zählen:

- **Wohnzimmer** mit offenem Küchen-, Ess- und Wohnbereich
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit idealen Nischen für Kleiderschränke
- **Ausgang vom Wohnzimmer** direkt in den Allgemeingarten
- **Großzügiger Eingangsbereich** mit viel Platz für Garderobe
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Praktischer Abstellraum**
- **Viele Parkmöglichkeiten** für Bewohner und Besucher

Eine **hochwertige Küche** mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank ist im Kaufpreis bereits enthalten – ein Pluspunkt sowohl für die laufende Vermietung als auch für die spätere Eigennutzung.

Edle, graue Feinsteinfliesen, stilvolle Veneer-Parkettböden sowie elektrische Rollläden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Zur Wohnung gehört ein eigener KFZ-Stellplatz (zzgl. € 12.000,-, verpflichtend) sowie ein Abstellraum/Kellerabteil im Erdgeschoss. Weitere Parkplätze können erworben werden.

Die zentrale Lage im Ortskern von Abtenau bietet kurze Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten – ein attraktives Zuhause für die Zukunft oder eine wertbeständige Investition.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.250m

Krankenhaus <450m

Apotheke <525m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <575m

Nahversorgung

Bäckerei <300m

Supermarkt <600m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap