

Kramsach: Neuwertige 3-Zi.-Anlegerwohnung mit Südterrasse und Garten (Top 2)



Objektnummer: 858

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,01 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	126,15 m ²
Keller:	6,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	493.539,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.422,91 €
Betriebskosten:	166,91 €
Heizkosten:	78,72 €
USt.:	32,43 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis für KFZ-Abstellplatz: EUR 25.000,00 zzgl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner











TOP 2 - EG

1.UG - Lage Kellerabteil



EG - Lage der Wohnung

Objektbeschreibung

In einer **neuwertigen Wohnanlage mit nur 8 exklusiven Einheiten**, erbaut im Jahr 2021, präsentiert sich diese **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Gartenwohnung (Top 2)** als perfekte Kombination aus moderner Architektur, nachhaltiger Technik und stilvollem Wohnkomfort. Sie bietet Anlegern eine wertbeständige Möglichkeit, in eine gefragte Immobilie zu investieren, die sich durch ihre Qualität, Lage und Vermietbarkeit abhebt.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Südseitige Ausrichtung** mit sonniger Terrasse und Privatgarten – genießen Sie Sonne und Grün direkt vor der eigenen Tür.
- **Komfort-Wohnraumlüftung** garantiert jederzeit frische Luft ohne Energieverlust während der Heizperiode – für ein gesundes Raumklima.
- **Effiziente Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen.
- **Edle Parkettböden und moderne Designfliesen** schaffen eine zeitlose, stilvolle Wohnatmosphäre.
- **Elektrische, windstabile Senkrechtmarkisen** bieten optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre.
- **Nur 8 Einheiten im Haus** – exklusives Wohnen in einem ruhigen, familiären Umfeld.
- **Photovoltaik-Anlage** – zur Versorgung der Allgemeinflächen (z. B. Beleuchtung, Aufzug) ist eine PV-Anlage am Haus installiert.
- **E-Mobilität** – Stromanschlüsse bzw. Vorbereitungen für Ladeeinrichtungen sind bei den Parkplätzen und Kellerabteilen vorhanden.

Anlagevorteil: Bereits vermietet bis 01.01.2028

Die Wohnung ist aktuell **sicher vermietet** und erzielt **regelmäßige, planbare Mieteinnahmen**, ideal für Investoren, die ihr Kapital sicher und inflationsgeschützt anlegen möchten.

Hauptmietzins inkl. 10 % USt.:	€ 1.393,88
Betriebskosten gesamt:	€ 278,06
Autoabstellplatz Nr. 2 + 4 inkl. 20 % USt.:	€ 72,00
Gesamtmieteinnahmen pro Monat:	€ 1.743,94

Dieses Investment verbindet eine attraktive Rendite mit der langfristigen Sicherheit eines jungen Baujahrs in einer begehrten Lage.

Wohn- und Lebensqualität der Extraklasse

Die moderne Wohnanlage wurde 2021 mit Fokus auf **Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise** errichtet. Große Fensterflächen und die südliche Ausrichtung sorgen für helle Räume und ein offenes Wohngefühl. Die Terrasse mit angeschlossenem Privatgarten wird zu einem **zweiten Wohnzimmer im Freien**, perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Dank der Komfort-Wohnraumlüftung profitieren Mieter von **perfekter Luftqualität** ohne Wärmeverlust, was gerade während der Heizperiode für ein spürbar angenehmeres Wohnklima sorgt. Die effiziente Fußbodenheizung schafft in allen Räumen eine behagliche Atmosphäre, während hochwertige Holzböden und moderne Fliesen dem Zuhause eine elegante Note verleihen.

Elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen bieten dabei Sonnen- und Sichtschutz, ohne den Blick ins Grüne einzuschränken.

Fakten zur Wohnung (Top 2)

- **Wohnfläche:** ca. 91,01 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** Erdgeschoss mit Terrasse & Garten
- **Baujahr:** 2021

- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Lüftung:** Komfort-Wohnraumlüftung
- **Beschattung:** elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Stellplatz:** optional (Kaufpreis: EUR 25.000,00 zzgl. 20 % USt.)
- **Kaufpreis für Anleger:** EUR 493.539,00 zzgl. 20 % USt.
- **Kaufpreis für Eigennutzer:** EUR 569.160,00 inkl. USt.

Interesse? Jetzt Besichtigung oder Beratung vereinbaren!

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Kapital in eine **wertstabile, zukunftsichere Immobilie** zu investieren.

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein detailliertes Exposé oder einen Besichtigungstermin.

Gerne beraten wir Sie persönlich zu dieser Investment-Chance – bevor es ein anderer tut.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap