

**Kramsach Top 06: Exklusive 3-Zimmer-Terrassenwohnung
in Neubau-Anlage | Sicher vermietet – jetzt Kapital
gewinnbringend parken!**



Objektnummer: 903

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	414.224,00 €
Kaufpreis / m²:	5.948,08 €
Betriebskosten:	109,19 €
Heizkosten:	91,24 €
USt.:	33,56 €
Infos zu Preis:	

1 Parkplatz im Freien muss verpflichtend gekauft werden um zusätzlich gesamt 12.500 € zzgl. 20 % Ust.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner







0 1 2 3 4 5

TOP 6 - OG2



1.UG - Lage Kellerabteil



0 5 10 15

OG2 - Lage der Wohnung



Objektbeschreibung

Top 6 – 2023 erbaut – nur 8 Einheiten – sonnige Südterrasse – hochwertigste Ausstattung – perfekte Anlegerchance.

Diese Immobilie ist kein Zufallsfund – sie ist ein **seltener Glücksgriff für Anleger**, die in Zeiten hoher Inflation und volatiler Märkte auf **maximale Sicherheit, planbare Erträge und langfristige Wertstabilität** setzen.

Die Wohnung ist **fix vermietet bis 30.10.2026**, erwirtschaftet **laufende Mieteinnahmen** und befindet sich in einer **hochwertigen, nahezu neuen Wohnanlage**, die aufgrund ihrer Energieeffizienz und Lage besonders gefragt ist.

Wer hier investiert, sichert sich **moderne Bauqualität, eine extrem starke Vermietbarkeit** und die Chance, Kapital nachhaltig zu schützen und zugleich attraktiv zu vermehren.

Solche Objekte kommen nicht oft auf den Markt – und meist sind sie ebenso schnell wieder weg.

Schon beim Betreten spürt man das Gefühl von **neuwertiger Qualität** und **architektonischer Klarheit**. Große Fensterflächen holen Licht in jeden Winkel der Wohnung, während die **südliche Ausrichtung** den Wohnraum in eine warme, freundliche Atmosphäre taucht.

Die Terrasse fungiert als **zweites Wohnzimmer im Freien** – perfekt für Frühstück in der Sonne, entspannte Abende oder ruhige Momente mit Blick ins Grüne.

Die **Komfort-Wohnraumlüftung** sorgt das ganze Jahr über für frische Luft, ohne Wärmeverlust in der Heizperiode. Die **Fußbodenheizung** verteilt wohlige Wärme in jedem Raum und die **edlen Parkettböden** sowie die **Designfliesen** schaffen ein stilvolles, zeitloses Ambiente.

Elektrische, windstabile Senkrechtmarkisen bieten Schatten und Privatsphäre – ideal für modernes, entspanntes Wohnen mit Anspruch.

Highlights auf einem Blick

- Neubau 2023 – hochwertige Architektur & energieeffiziente Bauweise
- Nur 8 Einheiten – exklusives, ruhiges Wohnen
- Sonnige Südterrasse – Grünblick & maximale Privatsphäre

- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen
- Komfort-Wohnraumlüftung – frische Luft ohne Energieverlust
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Edler Parkett & moderne Designfliesen
- Elektrische, windstabile Senkrechtmarkisen
- PV-Anlage für Allgemeinflächen
- E-Mobilität: Ladevorbereitung bei Parkplätzen & Kellerabteilen
- Sicher vermietet bis 30.10.2026 – sofortige, planbare Einnahmen
- Ideal für Anleger – moderne, wertbeständige Immobilie in gefragter Lage
- Steuerlicher Vorteil: Vorsteuerüberrechnung möglich

Eckdaten zu Top 6 – 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Neubauwohnanlage (2023)

- Wohnfläche: **69,64 m²**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **Dachgeschoss**

- Terrasse: **südseitig, sonnig**
- Heizung: **Fußbodenheizung**
- Lüftung: **Komfort-Wohnraumlüftung**
- Beschattung: **elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen**
- Kellerabteil: **vorhanden**
- 1 Stellplatz: pflichtkauf **€ 12.500,00 zzgl. 20% USt**
- Vermietet: **bis 30.10.2026**

Kaufpreise

Für Anleger:

€ 414.224,00 zzgl. 20% USt und zzgl. Stellplatz

Wichtiger Steuervorteil: Bei vorsteuerabzugsberechtigten Anlegern kann die USt überrechnet werden.

Das bedeutet: **Es wird nur der Nettokaufpreis finanziert**, da das Vorsteuerguthaben direkt übertragen wird.

Für Eigennutzer:

€ 474.338,00 inkl. USt und zzgl. Stellplatz

Zögern Sie nicht – solche Immobilien sind schneller vergeben, als man denkt.

Sichern Sie sich diese renditestarke Chance **jetzt**, bevor ein anderer Investor zugreift.

Jetzt Exposé anfordern und Besichtigung buchen

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
Krankenhaus <4.500m

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