

## **Kramsach Top 01: Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung in Neubau-Anlage | Private Grünfläche**



**Objektnummer: 904**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,45 m <sup>2</sup>
Keller:	5,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	448.936,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.435,72 €
Betriebskosten:	131,38 €
Heizkosten:	59,74 €
USt.:	33,43 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis für 2 KFZ-Abstellplätze: EUR 25.000,00 zzgl. 20 % USt.

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner









## TOP 1 - EG

1.UG - Lage Kellerabteil



EG - Lage der Wohnung



## Objektbeschreibung

Top 1 – 2023 erbaut – großzügige 82,59 m<sup>2</sup> – sonnige Terrasse & Privatgarten – ideale Anlegerimmobilie in gefragter Lage.

Diese Gartenwohnung ist ein **Premium-Investment**, das sich intelligent rechnet – von Anfang an.

Eine neuwertige Immobilie mit **jungen Baujahr 2023**, hochwertiger Ausstattung und einem **fixen Mietvertrag bis 30.10.2026** ist genau die Kombination, die Kapitalanleger suchen – und kaum finden.

Die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnungen mit privaten Außenflächen ist **extrem hoch**. Wer hier investiert, sichert sich **planbare Einnahmen, hohe Wertbeständigkeit und maximale Vermietbarkeit**.

Solche Objekte kommen selten auf den Markt – und bleiben dort nie lange.

**Greifen Sie zu, bevor ein anderer diese Chance erkennt.**

Diese Gartenwohnung wurde geschaffen für Menschen, die Licht, Raum und Natur in perfekter Harmonie erleben möchten.

Großzügige Fensterfronten, die südliche Ausrichtung und der fließende Übergang von Wohnraum zu Terrasse und Garten verleihen dem Zuhause eine offene, warme und einladende Atmosphäre.

Der **Privatgarten** erweitert den Wohnraum auf beeindruckende Weise: Frühstück im Sonnenschein, ruhige Nachmittage im Grünen oder gesellige Abende im Freien – dieses Zuhause bietet Lebensqualität auf einem Niveau, das weit über dem Standard liegt.

Die **Komfort-Wohnraumlüftung** liefert jederzeit frische Luft ohne Energieverlust, während die **Fußbodenheizung** angenehme, gleichmäßige Wärme in allen Räumen schafft.

Edler Parkett, moderne Designfliesen und elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen setzen elegante Akzente und verbinden Stil mit Funktion.

Ein Wohngefühl, das man nicht nur sieht – sondern jeden Tag spürt.

**Highlights auf einem Blick**

- 2023 erbaut – moderne, energieeffiziente Bauqualität
- Nur 8 Einheiten – exklusiver, ruhiger Wohnkomfort
- Südseitige Terrasse & eigener Privatgarten – Wohnen im Grünen
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Komfort-Wohnraumlüftung – frische Luft ohne Wärmeverlust
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Hochwertiger Parkett & stilvolle Fliesen
- Elektrische, windstabile Senkrechtmarkisen
- PV-Anlage zur Versorgung der Allgemeinflächen
- E-Mobilität: Vorbereitete Ladeanschlüsse
- Sicher vermietet bis 30.10.2026 – sofortige, planbare Einnahmen
- Perfekt für Anleger – wertbeständig, gefragt, zukunftssicher
- Steuerlicher Vorteil: Vorsteuerüberrechnung möglich

### **Eckdaten zu Top 1 – 3-Zimmer-Gartenwohnung in Neubauwohnanlage (2023)**

- Wohnfläche: **82,59 m²**

- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **Erdgeschoss**
- Außenfläche: **Terrasse + Privatgarten (südseitig)**
- Heizung: **Fußbodenheizung**
- Lüftung: **Komfort-Wohnraumlüftung**
- Beschattung: **elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen**
- Kellerabteil: **vorhanden**
- Stellplätze: **2 optional verfügbar**, gesamt € 25.000,00 zzgl. 20% USt
- Vermietet: **bis 30.10.2026**

## Kaufpreise

Für Anleger:

**€ 448.936,00 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:

**€ 520.380,00 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