# vermietete Eigentumswohnung – perfekte Anlagewohnung

**2840 Grimmenstein, Dachgeschoß zum Kauf**

**Objekt ID: 1114**

Wohnfläche ca.: **45,49 m²** - Zimmer: **2,5** - Kaufpreis: **108.000 EUR**

Fischer Immobilien GmbH
Herr Eduard Fischer
eduard.fischer@efi.at
www.efi.at
Tel. 02635/62325

# vermietete Eigentumswohnung – perfekte Anlagewohnung

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 1114 |
| Objekttypen | Dachgeschoß, Wohnung |
| Adresse | 2840 Grimmenstein<br>Niederösterreich |
| Wohnfläche ca. | 45,49 m² |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 7 m² |
| Zimmer | 2,5 |
| Balkone | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Bauweise | Massiv |
| Heizwärmebedarf (HWB) | 54,00 kWh/(m²·a) (Klasse C) |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 1,10 (Klasse C) |
| Stellplätze gesamt | 1 |
| Stellplatz | 1 Stellplatz |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon, Balkon/Terrasse Ost, Einbauküche, Fliesenboden, Kunststoffboden, Massivbauweise |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 3.888,00 € inkl. 20% USt. |
| Monatliche Kosten netto | 87,63 EUR |
| Monatliche Kosten brutto | 87,63 EUR |
| Kaufpreis | 108.000 EUR |
| Betriebskosten brutto | 87,63 EUR |

Fischer Immobilien GmbH
Herr Eduard Fischer
eduard.fischer@efi.at
www.efi.at
Tel. 02635/62325

# Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung mit Balkon - vermietet - Küche möbliert -

- Ursprüngliches Baujahr 1950, jedoch 2019 neu aufgebaut und auf den Stand der heutigen Dinge gebracht.
- derzeitiger monatlicher Hauptmietzins: € 451,00 ( inkl. 10% Ust) - zzgl.Betriebskostenakonto von € 87,63.
- günstiges Heizkostenakonto und somit auch eine atraktive, leistbare Bruttomiete für den Mieter/in.
- aufrechtes Mietverhältniss seit dem 01.09.2022 auf die Dauer von 5 Jahren befristet.
- keine Mietrückstände - Rendite von rd. 4%
- der Kaufpreis von € 108.000,00 versteht sich netto, zzgl. der Ust. von 20%

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Bad mit WC und Dusche
- offene Wohnküche
- 2 Kabinett

Bei Bedarf befindet sich im selben Gebäude eine 2 Zimmer Wohnung mit Garten, welche ebenfalls zum Verkauf steht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Lage

Infrastruktur gegeben, eben, sonnig, Anbindung an das öffentliche Netz mittels Autobus und Bahn, Autobahnnähe

Fischer Immobilien GmbH
Herr Eduard Fischer
eduard.fischer@efi.at
www.efi.at
Tel. 02635/62325

Fischer Immobilien GmbH
Herr Eduard Fischer

eduard.fischer@efi.at
www.efi.at

Tel. 02635/62325