



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 123541

erstellt am : 24.01.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 64700€

Straße:

8720 Knittelfeld

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

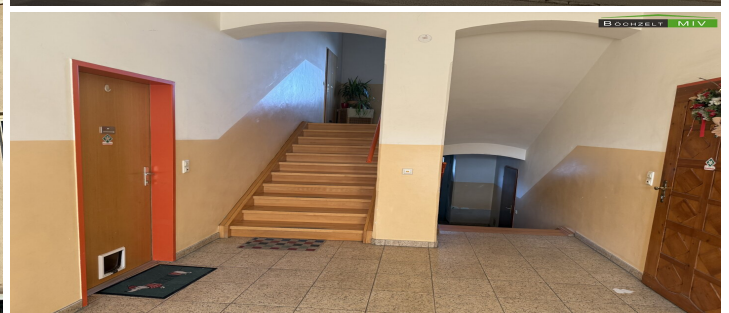
Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 78.23m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78.23m<sup>2</sup>

## Vermietete Anlegerwohnung mit Carport in +++ KNITTELFELD +++



Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene, vermietete Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Knittelfeld. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Badezimmer mit Badewanne, WC, Küche samt Ess-/Wohnbereich, Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer (derzeit als Wohnzimmer genutzt). Auch ein Kellerabteil und ein Abstellraum im Stiegenhaus sind der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung weist entsprechend der Mietdauer gewöhnliche Abnützungen auf. Das Mobiliar steht zur Gänze im Eigentum des Mieters. Aufgrund der Nähe zu vielen attraktiven Arbeitgebern in der Gegend, wie beispielsweise die ÖBB, Landforst Knittelfeld etc. eignet sich das Objekt optimal als Anlegerwohnung und es werden bereits ab dem

ersten Tag Mieteinnahmen erzielt.

Die Wohnung wird um den Preis von 64.700 € inkl. Carport verkauft und wurde im Inneren ca. 2010 saniert. Die restlichen Wohnungen und das Gebäude selbst wurden um 2001 saniert. Das Objekt wird mittels Pelletszentralheizung beheizt, für die Warmwasserbereitung steht zusätzlich eine Solaranlage zur Verfügung. Die Heizkosten sind als Akontobetrag bereits in der Monatsvorschreibung der Hausverwaltung von 387,67 € pro Monat brutto enthalten (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der Instandhaltungsrücklage beläuft sich per 31.12.2024 auf 27.002,47 € und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft herangezogen. Gemäß Eigentümerversammlung von November 2024 sind einige kleinere Instandsetzungen geplant, es wurde auch über einen generellen Fenstertausch der Liegenschaft nachgedacht und Angebote eingeholt. Anlagenpflege und Stiegenhausreinigung wird im Haus organisiert und mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet, der Winterdienst wird von sämtlichen Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich durchgeführt.

Die Wohnung ist seit 01.11.2013 unbefristet zu einem Mietzins von 636,77 € pro Monat (brutto für netto) vermietet. Davon sind monatliche Kosten in Höhe von 387,67 € (brutto für netto) (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser und Instandhaltungsrücklage) an die Hausverwaltung zu begleichen. Der Stromvertrag des Mieters wurde direkt mit dem Energielieferanten abgeschlossen. Nach Abzug der monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung (inkl. Rücklage) verbleiben 249,10 € monatliche Nettomietserträge. Derzeit besteht ein Rückstand des Mieters in Höhe von ca. 1,5 Monatsmieten, der in Raten abbezahlt wird.

Eckdaten:

636,77 € Bruttomietzins

unbefristeter Mietvertrag seit 01.11.2013

387,67 € Hausverwaltungsvorschreibung (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage)

Kaufpreis: 64.700 € (brutto für netto)

Sanierung des Wohnungsinneren ca. 2010

Generalsanierung des Gebäudes ca. 2001

Lage am Ortsrand von Knittelfeld

gute Anbindung an Bus und Bahn

Sie haben Interesse, Ihr Geld sicher zu veranlagen? Dann rufen Sie noch heute unter 0660 4740573 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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

&lt;1.500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder &

Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt

&lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;7.500m Sonstige Bank

&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.500m Polizei

&lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Bahnhof

&lt;1.000m Flughafen &lt;8.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 78.23m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78.23m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Pellets,

hwbwert: 154.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 64700€

Nebenkosten: 146.3€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at