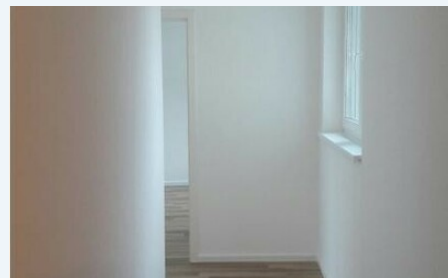


## 2-Zimmer Wohnung mit Weitblick inkl. Kellerabteil, KFZ Stellplatz vorhanden. Top 6 7123 Mönchhof

€ 156.800,00

2 Zimmer

ca. 67 m<sup>2</sup>



### OBJEKTbeschreibung

In diesem angenehmen Wohnhaus mit nur 8 Wohneinheiten liegt diese moderne und gut geschnittene Wohnung im 1 OG zum Toppreis inkl. neuwertiger Küche.

Hervorragend auch als Vorsorgewohnung bzw. Anlageobjekt für sich selbst oder für Familienmitglieder geeignet.

Elegante Standardausführung

- Vorzimmer
- 1 Bad mit Dusche, WC
- Abstellraum
- Küche
- Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- Abstellraum

Zur Wohnung gehört eine neue Küche, ein Kellerabteil.  
 Pro Wohnung werden 2 Kfz-Abstellplätze für € 11.000.- verkauft.  
 (Mindestens muss bzw. kann 1 Abstellplatz für € 8.000.- erworben werden.)

Diese Wohnung ist für € 481.- vermietet.

Im Falle der Vermietung beträgt die netto Rendite bei dieser Wohnung inkl. 2 Stellplätze mit € 11.000.- somit bei ca. 3,1 % (Berechnung:  $(481 \cdot 12) - 10\% \text{Mwst.} / 167.800.-$ ). Das ist einiges mehr als bei einem Sparbuch.  
 Die Kaufpreise sind für Privatpersonen & somit brutto für netto.

Die Betriebskosten inkl. Heizung betragen EUR 234,- brutto. Beides wird vom Mieter gezahlt.  
 Strom wird nach Eigenbedarf gezahlt.

Fordern Sie bei Interesse folgende Unterlagen an:

- aktuelle Preisliste aller verfügbarer Wohnungen
- Energieausweis
- Grundbuchauszug
- Benützungsbewilligung

Mönchhof ist im wahrsten Sinne des Wortes das Tor zum Seewinkel und verfügt über eine gute Bahnverbindung nach Wien. Busverbindung nach Frauenkirchen und Neusiedl am See nur wenige Meter entfernt.

Durch die Anbindung an die A4 ist diese Ortschaft mit dem Auto leicht erreichbar und liegt in unmittelbarer Nähe der St. Martins Therme.

Die ländliche Idylle lockt unzählige Gäste an; sei es um im Kur- und Erholungszentrum Marienkron, in körperlicher und seelischer Hinsicht, Ruhe und Erholung zu tanken oder um in den vielen Buschenschenken die Mönchhofer Spitzenweine zu verkosten.

Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung Jutta Bareis, Tel. 050/450-670 oder 0676/841 420-678  
 Rund 3.000 aktuelle Immobilien: [www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com) wir danken für Ihre Empfehlung.

#### **Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?**

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 54.03 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: B Faktor

Gesamtenergieeffizienz: 1.01 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: B

Objektnummer	<b>2000/32049</b>	Objektart	<b>Wohnung - Wohnung, Vorsorgewohnung</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>	Wohnfläche	<b>ca. 67 m²</b>
Kellerfläche	<b>ca. 3 m²</b>	Zimmer	<b>2</b>
WC	<b>1</b>	HWB Klasse	<b>B</b>
fGEE Klasse	<b>B</b>	Heizung	<b>Kamin, Zentralheizung mit Gas</b>

Bad	<b>1</b>	Freistellplätze	<b>2</b>
HWB Wert	<b>54,03 kWh/m<sup>2</sup>a</b>	fGEE Wert	<b>1.01</b>

---

**Jutta Bareis**

Jutta.Bareis@IMMO-  
CONTRACT.com

+43 676/841 420-678

[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)

