

2-Zimmer-Investment mit Fernblick – effizient & bezugsfertig in Wörgl



Objektnummer: 8044/542

Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Professor-Schunbach-Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6300 Wörgl
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	251.250,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.064,02 €

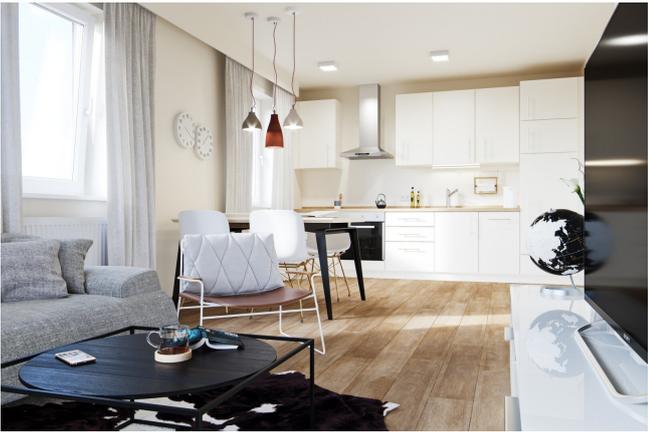
Ihr Ansprechpartner

Mario Deuschl

Sinnvestment Immobilien GmbH
Kornstraße 15
4060 Leonding

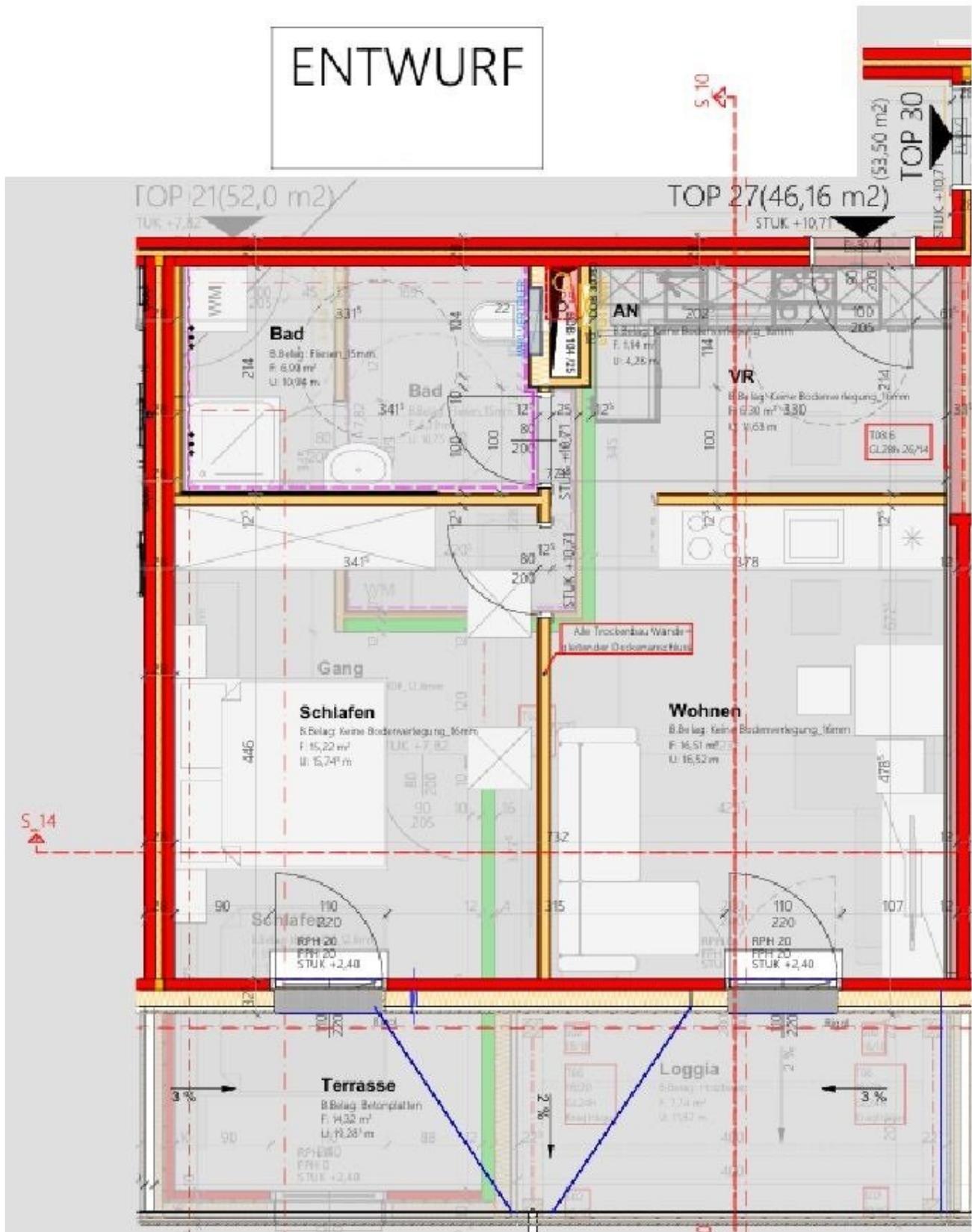
T +43 732 67 67 77
H +43 676 32 61 444
F +43 732 67 67 78

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





ENTWURF



Objektbeschreibung

Top 3.27 bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus Lagequalität, moderner Ausstattung und bezugsfertiger Übergabe. Mit ihrer optimalen Größe und einer großzügigen Dachterrasse ist die Wohnung ideal auf die Bedürfnisse des regionalen Mietmarkts zugeschnitten. Die massive Holzbauweise sorgt für ökologische Nachhaltigkeit, steuerliche Vorteile und dauerhafte Wertstabilität – ein Investment mit Substanz.

Eckdaten zur Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 54 m²
- **Freifläche:** ca. 35 m² Balkon
- **Küche, Vorraum, Bad/WC** – komplett möbliert!
- **Kaufpreis für Kapitalanleger (netto):** € 251.250
- **Kaufpreis TG-Stellplatz (netto):** € 24.833
- **Fertigstellung:** September 2025
- **Grundstück im Baurecht – Baurechtszins steuerlich abschreibbar**

Ausstattung – hochwertig & vermietungsstark

Die Wohnung wird in nachhaltiger Holzmassivbauweise errichtet und überzeugt durch durchdachte, wartungsarme Materialien. Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster, pflegeleichte Fliesen und eine bodenebene Glasdusche schaffen ein modernes, langlebiges Wohnumfeld. Die Einbauküche sowie die Möblierung im Vorraum und Bad/WC sind im Preis inkludiert – die Wohnung ist damit sofort vermietbar.

Lagevorteil – Wörgl als Wohn- und Pendlerstandort

Die Wohnanlage liegt ruhig, grün und dennoch zentral. Alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Apotheke und öffentlicher Verkehr sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu regionalen Wirtschaftszentren wie Kufstein, Kitzbühel und Innsbruck stärkt die Vermietbarkeit nachhaltig.

Zielgruppen für die Vermietung

- Berufstätige Singles und Paare

- Pendler aus der Region
- Mitarbeiter im Gesundheits-, Handels- oder Dienstleistungssektor

Ihre Vorteile als Investor

- Küche, Bad/WC und Vorraum vollständig ausgestattet – sofort bezugsfertig
- Gefragte Wohnungsgröße mit optimaler Vermietbarkeit
- ESG-konformer Holzmassivbau – ökologisch und wertbeständig
- Dachterrasse als attraktives Extra für Mieter
- Energieeffizient – niedrige Betriebskosten, hohe Nachfrage

Steuerliche Vorteile der Vorsorgewohnung

- Vorsteuerabzug bei Vermietung mit USt-Option
- 1,5 % AfA p.a. auf Gebäudeanteil
- Zinsen, Betriebskosten und Instandhaltung als Werbungskosten absetzbar
- Baurechtszins steuerlich nutzbar

Vermietung & Verwaltung auf Wunsch

Für eine sorgenfreie Kapitalanlage bieten wir Ihnen auf Wunsch ein umfassendes Miet- und

Verwaltungsservice – von der Erstvermietung bis zur laufenden Betreuung.

Jetzt Investition prüfen – wir beraten Sie persönlich

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé und besprechen gemeinsam Ihre Investitionsmöglichkeiten.

Telefon: +43 (0) 316 39 53 93

E-Mail: info@sinnvestment.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <100m

Klinik <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <275m

Höhere Schule <9.075m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <475m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <725m

Bahnhof <1.200m

Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap