

## **Rendite-Hit: Top vermietete Garconniere in renoviertem Zustand!**



**Objektnummer: 10441**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.685,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,76 €
<b>Heizkosten:</b>	145,26 €
<b>USt.:</b>	36,39 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Matthias Weger

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien  
Amraser Straße 23  
6020 Innsbruck

H +436765159489







# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines 1973 errichteten Mehrparteienhauses im Osten von Innsbruck.

Die ruhige Wohngegend überzeugt durch ihre angenehme Atmosphäre und die dennoch zentrale Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

## Beschreibung:

Diese charmante Garconniere bietet auf rund **35 m<sup>2</sup>** ein modernes, durchdachtes Raumkonzept und wurde erst kürzlich umfassend renoviert.

Die Wohnung ist derzeit **befristet auf 3 Jahre vermietet** und erwirtschaftet eine **Mieteinnahme von € 1.050,- brutto pro Monat** – damit stellt sie eine attraktive **Anlegerimmobilie** mit stabiler Rendite dar.

Der ruhige Wohn-/Schlafbereich ist ostseitig ausgerichtet und wird durch das natürliche Morgenlicht freundlich beleuchtet. Ein Highlight ist das **moderne Badezimmer** mit großformatigen, hellen Fliesen und einer großzügigen, bodenebenen Dusche. Die **neuwertige Einbauküche** bietet ausreichend Platz und zeitgemäßen Komfort. Dank der Lage im 2. Obergeschoß sowie dem vorhandenen Personenaufzug ist die Wohnung bequem und **barrierefrei** erreichbar.

## Heizung & Betriebskosten:

Beheizt wird die Wohnung bereits über eine zentrale **Fernwärmeheizung**.

Die monatlichen Betriebskosten betragen rd. € 270,-. Die Rücklagen belaufen sich auf rd. € 37,-.

## Infrastruktur:

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

## Zubehör:

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Allgemeine PKW-Abstellplätze stehen den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## **Fazit – Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- Solide Rendite und laufende Einnahmen
- Ruhige und zentrale Wohnlage
- barrierefrei, Lift im Haus vorhanden
- Kellerabteil und allgemeine Parkmöglichkeiten
- Sehr gute Infrastruktur mit Anbindung und Nahversorgung

Interessiert? Weitere Informationensende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.flatscher.at](http://www.flatscher.at) oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Mag. F.J. Flatscher GmbH, Amraser Straße 23, Kravoglstraße 10, 6020 Innsbruck

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap