

Anlegerhit mit 6 % Rendite im Zentrum von Innsbruck



Objektnummer: 6566/1662

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1952
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	38,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	247.320,00 €

Ihr Ansprechpartner

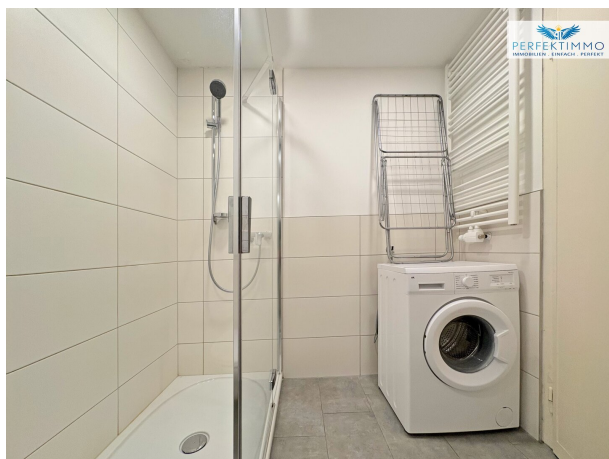


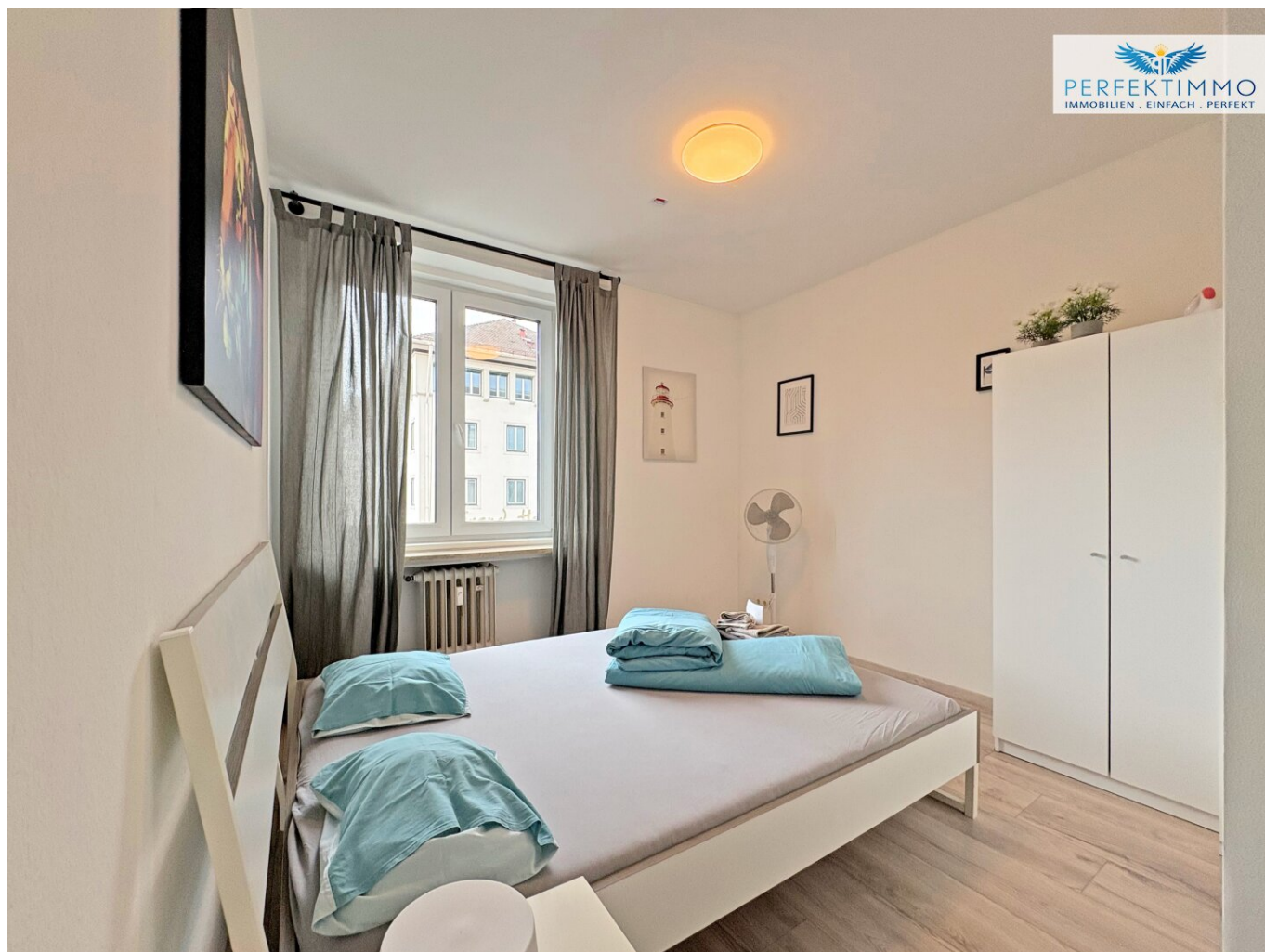
Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

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







PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner

+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

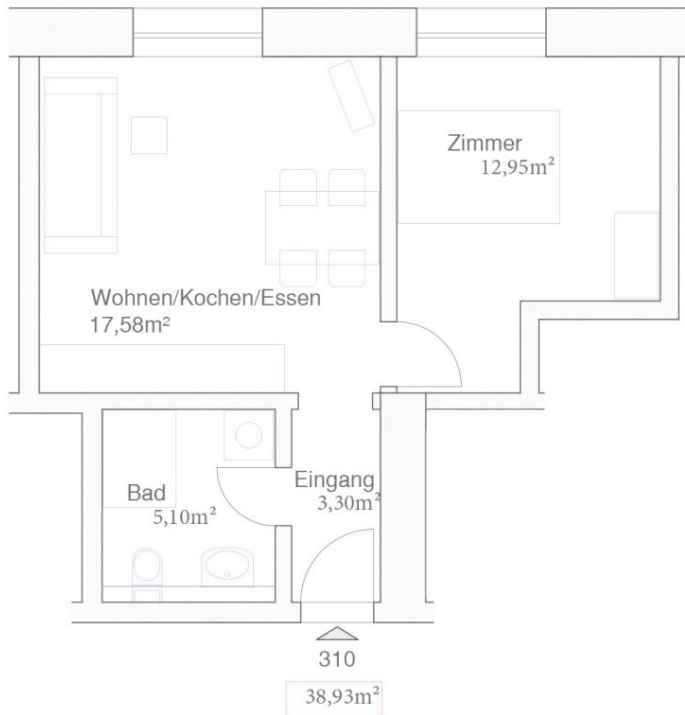
- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

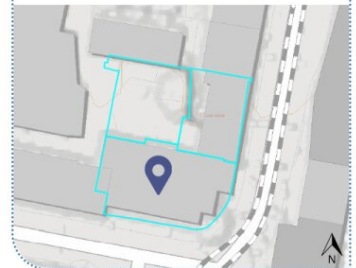
www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 310

3. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Eingang	3,30 m²
Wohnküche	17,58 m²
Bad/WC	5,10 m²
Zimmer	12,95 m²

Wohnfläche ca. 38,93 m²

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines zentral gelegenen Wohnhauses mitten in Innsbruck bietet auf rund 38,93 m² ein stimmiges Raumkonzept für nachhaltige Vermietung in gefragter Lage. Die Wohnung wurde 2019 umfassend generalsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders attraktiv für Investor:innen: Die Wohnung ist bereits vermietet – mit einer Fixmiete von € 1.150 netto pro Monat (ohne Betriebskosten) für die kommenden fünf Jahre. Damit bietet sich eine verlässliche Einnahmequelle mit langfristiger Perspektive.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Kaufpreis inkludiert ist und bei Mieter:innen sehr gut ankommt. Die Beheizung erfolgt zentral über Radiatoren und sorgt für effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen. Ein Personenaufzug sowie ein barrierefreier Zugang über eine Rampe im Norden des Gebäudes machen die Wohnung auch langfristig flexibel nutzbar. Große Südfenster schaffen eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Dank der ausgezeichneten Zentrums Lage sind öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote fußläufig erreichbar – ein klarer Vorteil für Mieter:innen und somit auch für Anleger:innen. Die Kombination aus zentraler Stadtlage, solide kalkulierbarer Rendite und sehr gutem Objektzustand macht dieses Angebot besonders interessant für Kapitalanleger mit Fokus auf Sicherheit und Beständigkeit.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone Innsbrucks. Die zentrale Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Imbisse, Restaurants, Ärzte und Apotheken. Im Einkaufszentrum Sillpark und im Kaufhaus Tyrol sowie in der Innenstadt kann man nach Lust und Laune shoppen und es sich gut gehen lassen. Durch die Bahnhofsnähe genießt man höchste Mobilität in alle Richtungen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Generalsanierung: 2019 - die Sanierung umfasste neue Fenster, ein komplett neues Badezimmer, FI-Schalter, neue Böden, die Einbauküche, etc.

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 38,93 m²

Zustand: gut - sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Bodenbeläge: Design-Vinyl und Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 89,1 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,58 (Klasse C), gültig bis 21.04.2030

Stockwerk: 3. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Mieteinnahmen: € 1.150,00 netto (ohne Betriebskosten) auf 5 Jahre

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 206.100,00 netto zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne – wir informieren Sie unverbindlich und organisieren auf Wunsch einen Besichtigungstermin.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap