

**Top-Investment für Anleger: 4,3% Bruttoanfangsrendite -
Zwei vermietete Neubauwohnungen in
Sierninghofen-Neuzeug**



Außenfotos

Objektnummer: 5753/516647881

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Sierning
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	260.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.360,00 € inkl. 20% USt.

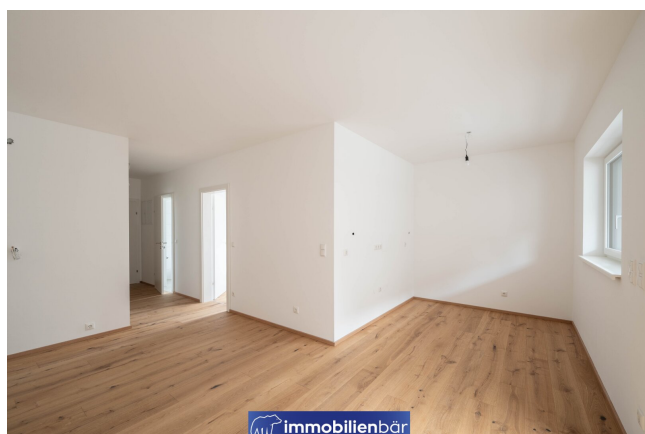
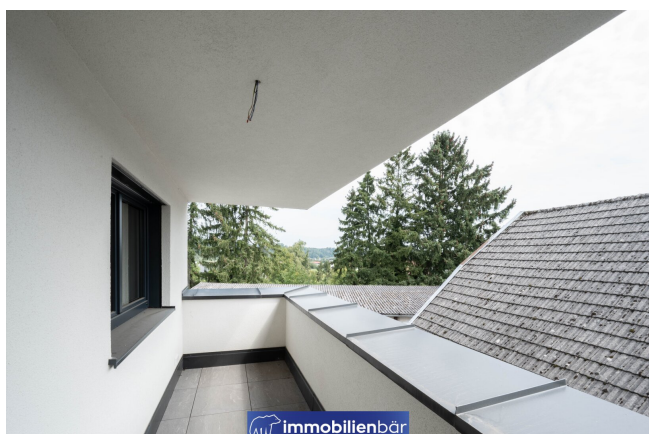
Ihr Ansprechpartner

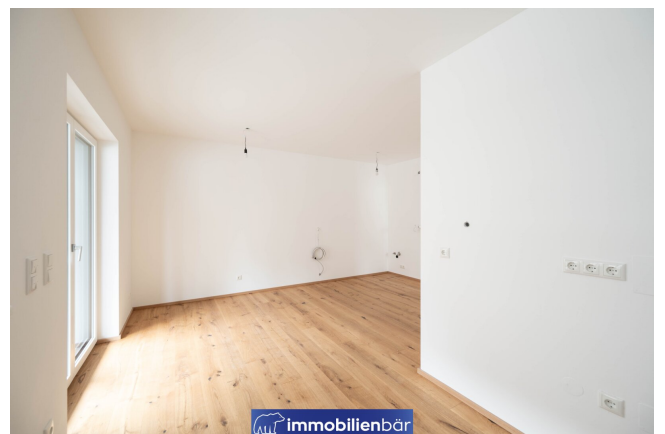
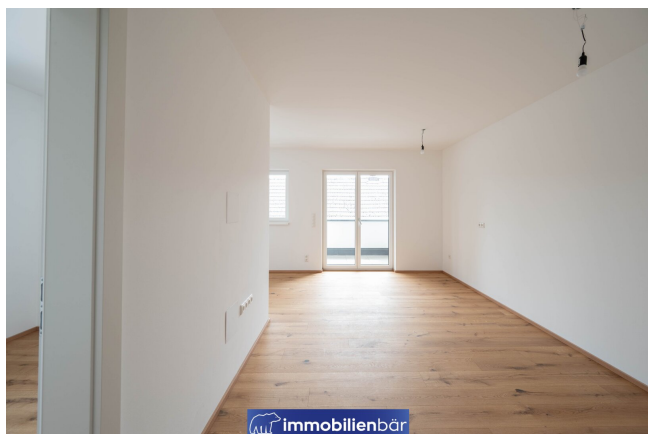


Immobilien Bär - Katharina Bräuer

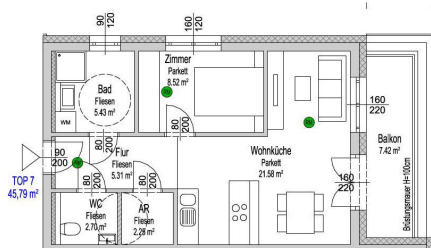
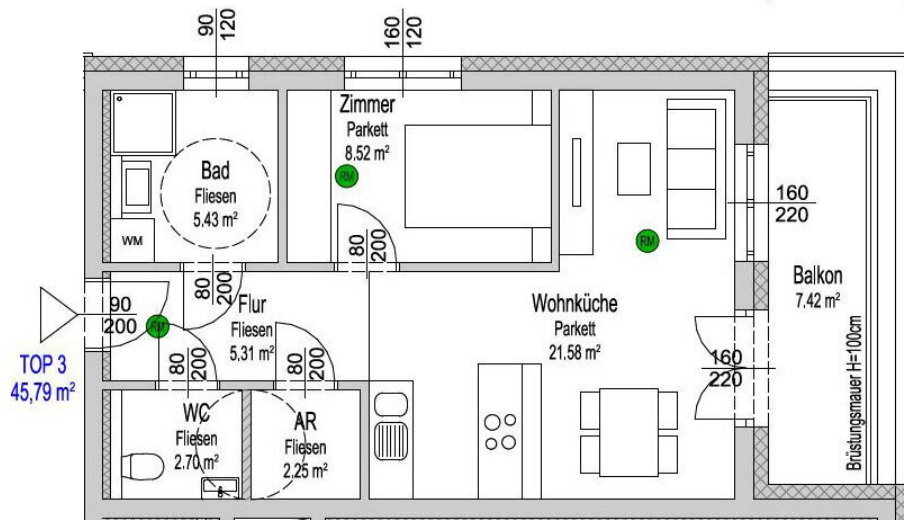
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?









Objektbeschreibung

ATTRAKTIVES ANLAGE - BEREITS VERMIETETE WOHNUNGEN

Dieses attraktive Anlagepaket umfasst **zwei ident geplante Eigentumswohnungen** in einem modernen Neubau – gelegen im **1. und 2. Obergeschoss**. Beide Einheiten sind **bereits erfolgreich vermietet** und bieten Anleger/innen damit einen **sofortigen Einstieg mit laufenden Erträgen**.

Die Wohnungen überzeugen durch eine **effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung** und eine **sehr gute Lage mitten im Ort** – Faktoren, die sich direkt in einer **stabilen Nachfrage und überzeugenden Rendite** widerspiegeln.

ZWEIMAL DIE GLEICHE STÄRKE – PLANBAR, VERMIETET, RENDITESTARK

Beide Wohnungen verfügen über jeweils **ca. 46 m² Wohnfläche zzgl. Loggia** und bieten eine identische, bewährte Aufteilung:

- helle Wohnküche mit Ausgang zur Loggia
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- praktischer Abstellraum
- einladender Vorraum

Jeder Einheit ist zudem ein **Kellerabteil** zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Kaufpreis enthalten sind **zwei Freistellplätze**.

Durch die gute Planung ergibt sich ein **einfaches und effizientes Mietmanagement** – ideal für Anleger/innen, die Wert auf Übersichtlichkeit und langfristige Planbarkeit legen.

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Zwei identische Neubauwohnungen – **klar strukturierte Anlage**

- **Bereits vermietet** – sofortige laufende Mieteinnahmen
- **Attraktive Rendite** dank gefragter Wohnungsgröße und Lage
- Hohe Vermietbarkeit durch **moderne Ausstattung & effizienten Grundriss**
- **Barrierefreier Zugang mit Lift** – breitere Zielgruppe
- Moderne **Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Raffstores an allen Fenstern** für Sonnen- und Sichtschutz
- Loggia als **stark nachgefragter Außenbereich**
- Hausgemeinschaft mit **Fahrradraum und Müllplatz**
- Frestellplätze inkludiert

LAGE MIT NACHFRAGE

Der Wohnbau befindet sich **zentral in Sierninghofen-Neuzeug**, umgeben von Nahversorgern, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Bushaltestelle ist in **ca. 3 Gehminuten** erreichbar und bietet eine rasche Anbindung an **Sierning (ca. 6 Min)**, **Steyr (ca. 18 Min)** und **Bad Hall (ca. 20 Min)**.

Die Möglichkeit, den Alltag größtenteils **ohne Auto** zu bewältigen, stellt einen klaren Standortvorteil dar und unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit.

INVESTMENTDATEN

Gesamtkaufpreis: € 260.000 netto (zzgl. 20 % USt.)

Jahresnettomiete: € 11.304,-

Betriebskosten: € 232,20 netto für beide Wohnungen

Heizkosten: € 68,86 netto für beide Wohnungen

Rücklagen Gesamt: € 118,26 für beide Wohnungen

2 Neubauwohnungen mit jeweils ca. **45,79 m² Wohnfläche**

2 Freistellplätze

Status: bereits vermietet

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap