

**Vermietete gut geschnittene 2-Zimmerwohnung mit neuer
Küche im Herzen von Pöls!**



Objektnummer: 2077/217

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggerstraße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8761 Pöls
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,92 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	69.000,00 €
Betriebskosten:	45,19 €
USt.:	7,59 €
Provisionsangabe:	

2.484,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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

















Objektbeschreibung

Investment-Vorteile auf einen Blick:

- **Nettomiete:** 285,53 € monatlich bzw. 3.426 € jährlich
 - für nicht USt-pflichtige Vermieter
- **Verkaufspreis:** 69.000 €
- **Rendite** von ca. **5,0 % p.a.**
- **Vermietung** neu per 01.01.2026 – keine Leerstand!
- **Attraktive Lage** mit guter Infrastruktur

Zum Verkauf steht eine attraktive und bereits vermietete Wohnung in der **Roseggerstraße 6, 8761 Pöls**.

Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer **renditestarken und langfristig stabilen Kapitalanlage** sind.

Mit einer Wohnfläche von **47,49 m²** bietet die Wohnung sowohl Platz für eine angenehme Wohnnutzung als auch Potenzial für konstante Mieteinnahmen.

Die Wohnung überzeugt durch eine **gut durchdachte Raumaufteilung** und eine moderne Ausstattung. Das Highlight ist der helle, offene **Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 24,6 m²**, der dank einer neu eingebauten, modernen Küche ein zeitgemäßes Ambiente bietet. Hier profitieren Mieter von einem komfortablen Lebensstil. Das angrenzende **Zimmer mit ca. 14,6 m²** eignet sich hervorragend als Schlafraum und sorgt für eine angenehme Nachtruhe.

Das **Badezimmer** mit einer Fläche von ca. 3,2 m² ist funktional ausgestattet und bietet eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Ein zusätzlicher **Abstellraum** im Eingangsbereich als auch zugeordnetes **Kellerabteil** bietet weiteren Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die bereits bestehende Mieterstruktur, die für eine langfristige und verlässliche Einkommensquelle sorgt.

Die Wohnung ist derzeit zu einer **monatlichen Kaltmiete von 285,531 € vermietet**, was bei einer jährlichen Nettomiete von 3.426 € eine attraktive **Rendite von rund 5,0 % p.a.** bei einem Verkaufspreis von nur 69.000 € ermöglicht.

-> Eine **ideale Chance für Anleger, die auf stabile Einnahmen** setzen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls ein Pluspunkt. Direkt vor dem Wohnhaus stehen **kostenfreie Kfz-Parkplätze** sowie ein überdachter **Abstellplatz für Fahrräder** zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu erreichen.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Möglichkeit dar, in eine bereits vermietete Wohnung zu investieren und von einer sicheren, konstanten Einkommensquelle zu profitieren. Überzeugen Sie sich selbst von diesem lohnenswerten Investment und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese renditestarke Immobilie präsentieren zu dürfen!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <200m

Krankenhaus <8.325m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <6.425m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <7.350m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <7.575m

Post <175m

Polizei <200m

Verkehr

Bus <175m

Autobahnanschluss <6.100m

Bahnhof <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap