

**2 Zimmer Wohnung 38m<sup>2</sup>. In der Gemeinde Wilhering/Linz Land– nachhaltige Wertanlage mit 4–5 % Rendite oder Eigenbedarf.**



**Objektnummer: 7939/2300162338**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4061 Pasching                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,59                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 175.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 1

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur







**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# EFERDINGER STR. 16

## Wohnungsplan

1.OG

TOP 05



|                |         |
|----------------|---------|
| Zimmeranzahl   | 2       |
| Wohnnutzfläche | 38,30m2 |
| Keller         | 1,13m2  |
| Balkon         | 5,00m2  |

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie.

Wohnung M 1:100  
(maßstabsgerecht in A4)



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen mehrere **Eigentumswohnungen**.

in einer modernen, gepflegten Wohnanlage mit insgesamt **7 Wohneinheiten und 2 Büros**. Die Einheiten verfügen über **Wohnflächen zwischen 37 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup>** und eignen sich ideal als langfristige Kapitalanlage für Investoren, die auf stabile Mieterträge und solide Wertentwicklung setzen. Auch Eigenbedarf ist möglich und muss geklärt werden.

## Highlights der Immobilie:

- **Wohnanlage mit 7 Wohnungen & 2 Büros** – vielseitig nutzbar und gut vermietbar
- **Wohnflächen von 37–55 m<sup>2</sup>** – perfekte Größen für Singles, Paare und kleine Büros
- **11 Parkplätze** – wertvoller Zusatznutzen für Mieter und Eigentümer
- **Attraktive Rendite von 4–5 %** – nachhaltig und marktkonform
- **Sehr gute Lage in Linz / Gemeinde Wilhering** – ruhiges Umfeld und dennoch stadtnah
- **Gepflegter Zustand** und gut bewirtschaftetes Objekt
- **Hohe Nachfrage nach kleinen Einheiten** – ideale Voraussetzungen für Vollvermietung

Diese Investitionsmöglichkeit bietet Ihnen eine **sichere und wertbeständige Geldanlage**. Die Kombination aus hervorragender Vermietbarkeit, moderner Ausstattung und optimaler Lage macht diese Wohnanlage zu einem **äußerst interessanten Investment im Großraum Linz**.

**Ideal für private und institutionelle Anleger**, die ihren Immobilienbestand erweitern oder ein neues, renditestarkes Projekt erwerben möchten.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé, Grundrisse sowie alle wirtschaftlichen Daten zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten**

**Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap