

**2-Zimmer-Penthouse mit Bergblick – Anlegerwohnung mit  
Terrasse & sofort vermietbar**



**Objektnummer: 8044/597**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Professor-Schunbach-Straße 2     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6300 Wörgl                       |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 45,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 204.718,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.101,79 €                       |

## Ihr Ansprechpartner

### Susen Lenhard

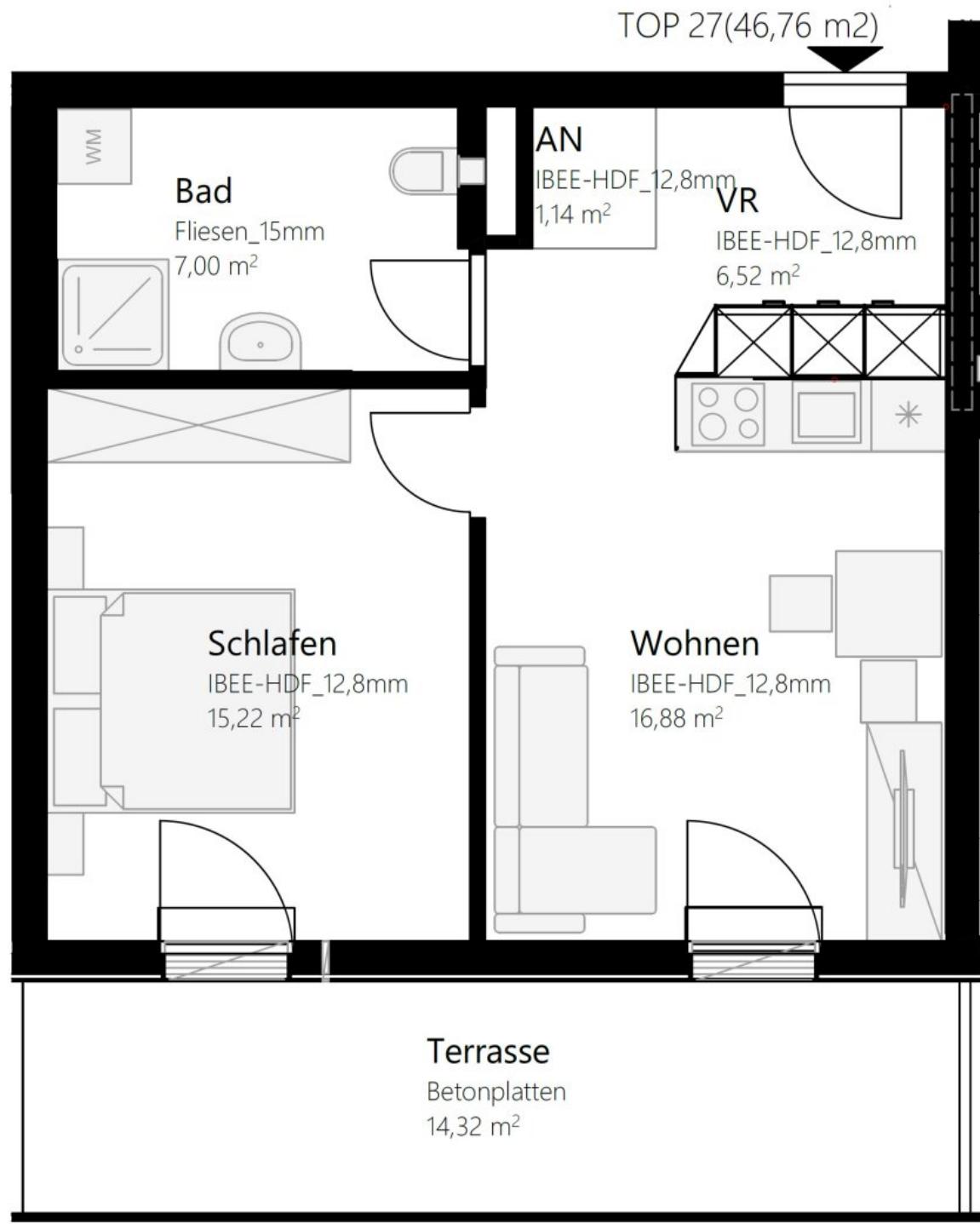
Sinnvestment Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 14  
8020 Graz

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









TOP 27  
46,76m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Das nachhaltige Neubauprojekt all.in99 Wörgl überzeugt durch moderne Massivholzbauweise, ökologische Materialien und zukunftsweisende Technik. Barrierefreie Zugänge, Photovoltaik-Contracting sowie eine Fußbodenheizung über Fernwärme sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein Kinderspielplatz steigern den Lebenswert.

### Jetzt in Immobilienvermögen investieren – mit Mehrwert!

Diese **moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung** in **zentraler Lage von Wörgl** eignet sich perfekt als **Vorsorgewohnung**:

- **Bezugsfertig & sofort vermietbar** – keine Bauverzögerungen, kein Risiko
- **Massivholzbauweise** = wertbeständig & nachhaltig – niedrige Betriebskosten
- **Einstiegspreis durch Baurecht** = deutlich unter Marktwert
- **Steuerlich attraktiv:** 1,5 % AfA p.a., Baurecht & Zinsen steuerlich absetzbar

### Eckdaten zur Wohnung:

- Wohnfläche ca. 45 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> SW-Terrasse
- Helle, gut vermietbare 2-Zimmer-Aufteilung
- Fernwärme, Fußbodenheizung, Kunststoff-Alu-Fenster (3-fach)
- Lift, Fahrradraum, Kinderspielplatz
- TG-Stellplatz: € 24.833,33 zzgl. 20 % USt.

Die gezeigten Bilder sind tw. Echtaufnahmen ergänzt durch **KI-generierte Elemente und Bilder!**

## **? Jetzt investieren:**

**? 0676 / 32 61 444**

**?? [info@sinnvestment.at](mailto:info@sinnvestment.at)**

**Sichern Sie sich Ihre vermietbare Anlegerwohnung mit Weitblick!**

**Baurechtsgrundstück (99 Jahre) – dadurch attraktiver Netto-Einstiegspreis!**

### **Steuerliche Vorteile:**

**1,5 % AfA auf Gebäude**

**Vorsteuerabzug (Kauf + Einrichtung)**

**Baurechtszins steuerlich absetzbar**

**Werbungskosten absetzbar**

**Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <100m

Klinik <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <275m

Höhere Schule <9.075m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <350m

#### **Sonstige**

Bank <300m

Geldautomat <300m

Post <475m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <125m  
Autobahnanschluss <725m  
Bahnhof <1.200m  
Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap