

**Rückzugsort mit Aussicht - Charmante
Dachgeschosswohnung in idyllischer Seitenlage von
Garsten mit ca. 5,2 % Renditepotenzial**



Objektnummer: 6674/268

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4451 Garsten
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Felbermair

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 6230465
H +43 676 6230465

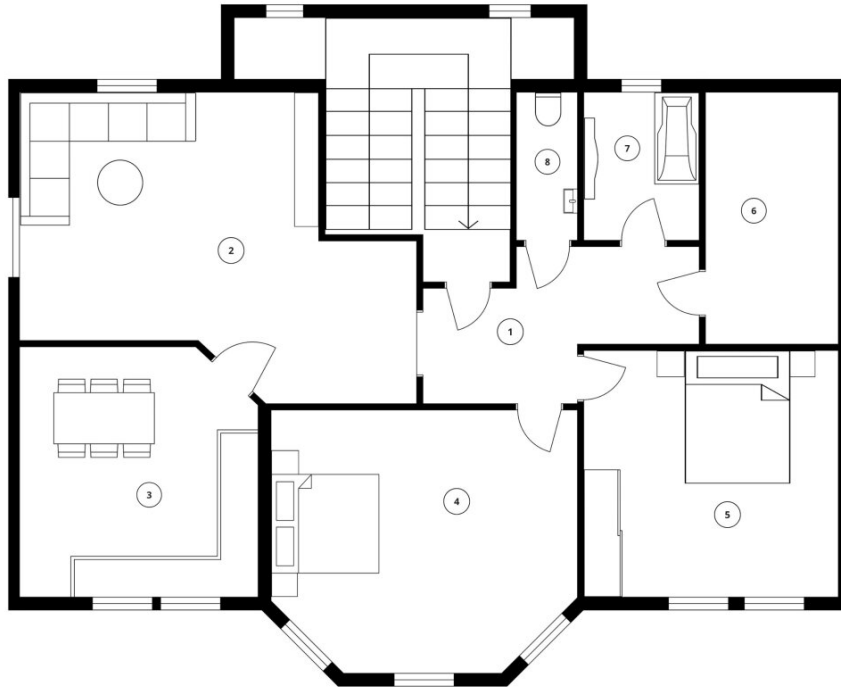
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







GRUNDRISSPLAN



Rückzugsort mit Aussicht

Charmante Dachgeschosswohnung in idyllischer
Seitenlage von Garsten mit ca. 5,2 %
Renditepotenzial



Adresse: Reithofferstraße 21, 4451 Garsten

01 FLUR	ca. 7,20 m ²
02 WOHNEN	ca. 24,80 m ²
03 KÜCHE	ca. 13,80 m ²
04 SCHLAFEN	ca. 21,90 m ²
05 ZIMMER	ca. 14,35 m ²
06 AR	ca. 5,10 m ²
07 BADEZIMMER	ca. 4,20 m ²
08 WC	ca. 2,65 m ²

Wohnfläche: ca. **94,00 m²**

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Jänner 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Rückzugsort mit Aussicht

Charmante Dachgeschosswohnung in idyllischer Seitenlage von Garsten mit ca. 5,2 % Renditepotenzial

Willkommen über den Dächern von Garsten - in einer Wohnung, die nicht nur durch Licht, Ruhe und liebevoll gestaltete Details überzeugt, sondern auch als **äußerst attraktive Kapitalanlage** hervorsteht. Im dritten Stock eines gepflegten Wohnhauses und ruhig im Hinterhaus gelegen, bietet diese Immobilie auf rund 94 m² Wohnfläche eine seltene Kombination aus Wohnqualität und nachhaltigem Investment.

Mit einem **Renditepotenzial von ca. 5,2 %** eröffnet sich hier eine besonders interessante Gelegenheit für Anleger, die auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertentwicklung in gefragter Lage setzen möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offen gestalteter Eingangsbereich mit viel Raumgefühl. Sofort zur Linken befinden sich die hellen Nebenräume: ein Badezimmer mit Außenfenster und Badewanne sowie ein separates WC und ein praktischer Abstellraum. Diese funktionale Aufteilung sorgt für eine hohe Alltagstauglichkeit - ein wichtiger Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit.

Der ruhige Rückzugsbereich umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Das ca. 14 m² große Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice - flexibel nutzbar und damit auch für unterschiedliche Mieterzielgruppen attraktiv. Das großzügige Hauptschlafzimmer mit knapp 22 m² und drei Fenstern punktet mit Helligkeit und Wohnkomfort - ein echtes Qualitätsmerkmal.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seinen besonderen Charakter und angenehme Lichtverhältnisse. Die separate Wohnküche mit stilvoller Einbauküche und Platz für einen großen Esstisch stellt einen weiteren Pluspunkt dar - ein gefragtes Detail sowohl bei Eigennutzern als auch Mietern. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und steigert die Wohnqualität nachhaltig.

Zusätzlichen Mehrwert bieten zwei Kellerabteile sowie weitere Abstellmöglichkeiten im Halbstock - praktische Details, die im Alltag und bei Vermietung gleichermaßen geschätzt werden.

Auch die vorhandenen Stellplätze direkt vor dem Haus erhöhen die Attraktivität der Immobilie erheblich - ein nicht zu unterschätzender Vorteil für Mieter und Eigentümer gleichermaßen.

Sanierung & Wertsteigerungspotenzial

Ein weiterer entscheidender Vorteil für Anleger: In der Eigentümergemeinschaft besteht Einigkeit über eine umfassende, geförderte Sanierung des Gebäudes. Geplant sind unter anderem Fassadenerneuerung, Dachsanierung sowie energetische Verbesserungen.

Diese Maßnahmen führen nicht nur zu einem gesteigerten Wohnkomfort, sondern bieten auch ein erhebliches **Wertsteigerungspotenzial** - ein zentraler Faktor für jede nachhaltige Immobilieninvestition.

Die Finanzierung erfolgt über ein gefördertes Sanierungsdarlehen, wodurch ein Teil der Kosten durch staatliche Zuschüsse abgedeckt wird.

Die geplanten Maßnahmen bringen eine Vielzahl an Vorteilen mit sich: Durch die attraktive Förderstruktur beteiligt sich der Staat indirekt an Ihrem Wertzuwachs, wodurch sich der finanzielle Eigenaufwand reduziert. Gleichzeitig sorgt die umfassende Modernisierung für eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie und schafft eine solide Basis für langfristige Erträge. Die energetischen Verbesserungen wirken sich zudem positiv auf die laufenden Betriebskosten aus, was die Nettorendite zusätzlich stärkt.

Modernisierte Wohnungen erfreuen sich erfahrungsgemäß einer besonders hohen Nachfrage am Mietmarkt, was die Vermietbarkeit weiter erhöht. Nicht zuletzt entsteht durch die klar geplanten Maßnahmen eine hohe Planungssicherheit, die insbesondere für Anleger ein entscheidender Faktor ist.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine **renditestarke Wohnung mit ca. 5,2 % Ertragspotenzial** zu investieren - in einer ruhigen, gefragten Lage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial durch die geplante Sanierung.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: felbermair@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap