

**Top-Investment für Anleger: 4,3% Bruttoanfangsrendite -
Vermietete Neubauwohnung in Sierninghofen-Neuzeug**



Außenfotos

Objektnummer: 5753/516647961

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:	45,79 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	135.000,00 €
Provisionsangabe:	

4.860,00 € inkl. 20% USt.

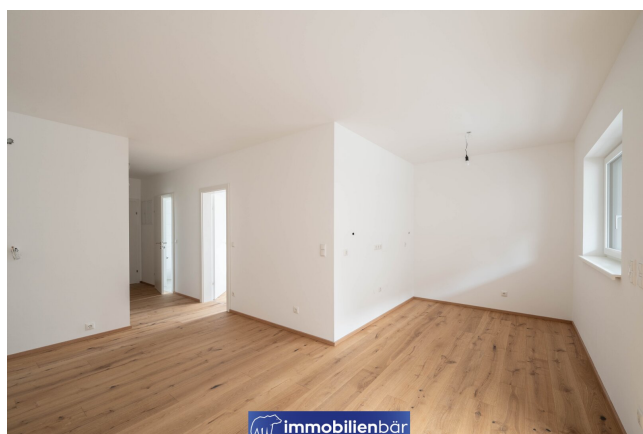
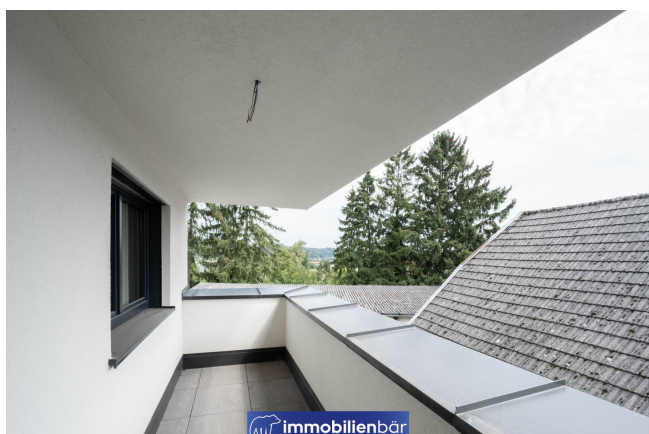
Ihr Ansprechpartner

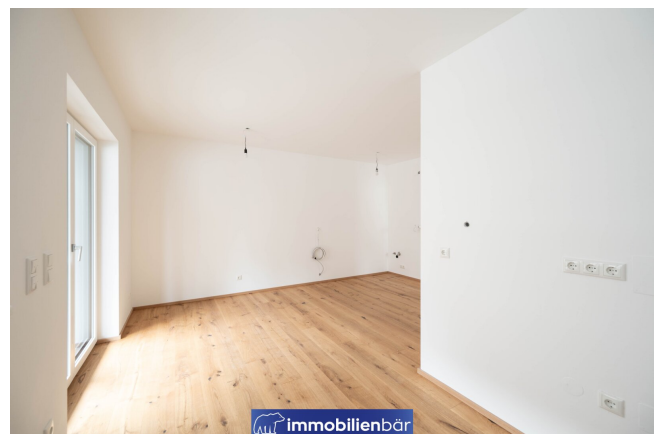
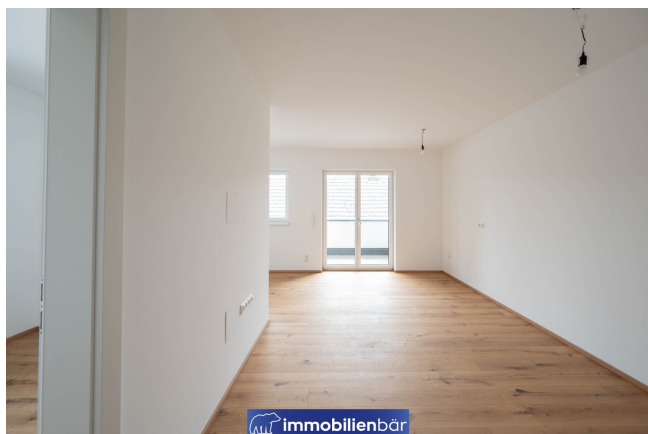


Immobilien Bär - Katharina Bräuer

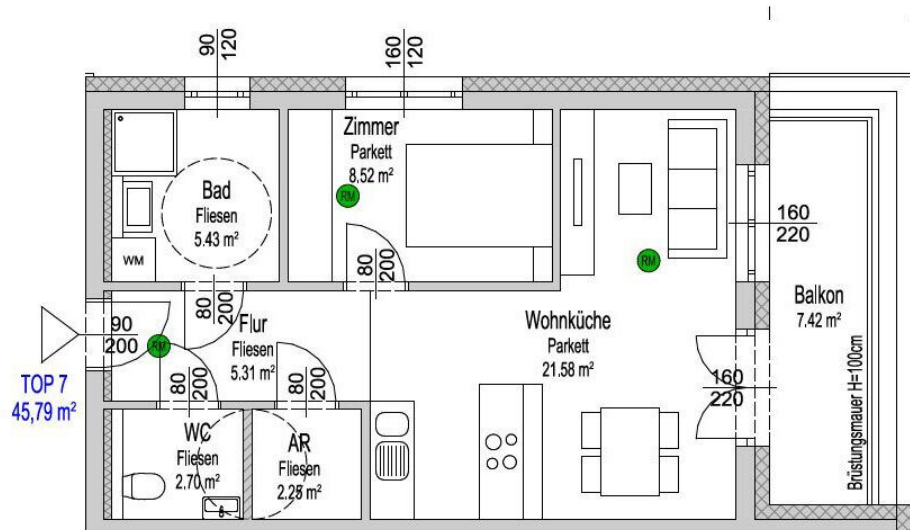
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?









Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem **modernen Neubau** und liegt im **Obergeschoss** des Hauses. Die Einheit ist bereits erfolgreich vermietet und bietet Anleger/innen damit einen **sofortigen Einstieg mit laufenden Mieteinnahmen**.

Die Wohnung überzeugt durch eine **effiziente Raumaufteilung**, eine **hochwertige Ausstattung** sowie eine **zentrale Lage im Ort** – Faktoren, die sich positiv auf Vermietbarkeit und langfristige Rendite auswirken.

DURCHDACHT GEPLANT – VERMIETET – RENDITESTARK

Die Wohnung verfügt über ca. **46 m² Wohnfläche zzgl. Loggia** und bietet eine bewährte, gut nutzbare Aufteilung:

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

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein **Freistellplatz** ist im Kaufpreis enthalten.

Die klare Grundrissstruktur ermöglicht ein **einfaches und effizientes Mietmanagement** – ideal für Anleger/innen, die Wert auf Übersichtlichkeit und Planbarkeit legen.

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Neubauwohnung mit klar strukturierter Raumaufteilung
- Bereits vermietet – laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag
- Attraktive Rendite dank gefragter Wohnungsgröße und Lage
- Hohe Vermietbarkeit durch moderne Ausstattung und 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
- Frestellplatz 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: € 135.000,- netto (zzgl. 20 % USt.)

Jahresnettomiete: € 5.784,-

Betriebskosten: € 116,10 netto

Heizkosten: € 34,43 netto

Rücklagen Gesamt: € 59,13

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

1 Frestellplätze

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