

## **TOP 09 - Dachgeschoß - Hochwertige 2-Zimmer-NEUBAUWOHNUNGEN**



Rendering 01

**Objektnummer: 3756/534**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6322 Kirchbichl                  |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 35,52 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,43 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 265.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

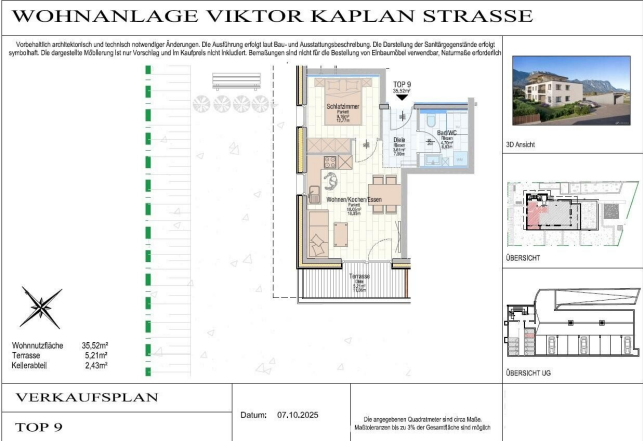
## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Kronthaler**

RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl

T +43 5332 24700



# Objektbeschreibung

Hochwertige NEUBAUWOHNUNGEN in Kirchbichl zu kaufen!

## Projektübersicht

Dieses Neubauprojekt bietet die Gelegenheit, in eine hochwertige Wohnimmobilie zu investieren. In zentraler Lage entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 exklusiven 2-Zimmer-Wohnungen. Jede Wohnung überzeugt durch zeitgemäßes Design, energieeffiziente Bauweise und ein hohes Maß an Wohnqualität – ideal für Singles und Paare, die zentrales und ruhiges Wohnen schätzen.

## Projektdetails

Objektart: Mehrfamilienhaus mit 9 modernen 2-Zimmer-Wohnungen und eine 3 Zimmer Wohnung.

Wohnfläche: ca. 38 - 67 m<sup>2</sup> pro Einheit

Bauweise: Energieeffizienter Neubaustandard

Lage: Zentrale und dennoch ruhige Lage, mit optimaler Verkehrsanbindung und allen wichtigen Infrastrukturen in der Nähe

Besonderheiten: Moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, Balkon oder Garten bzw. Terrasse zu jeder Wohnung, teilweise mit Ausblick ins Grüne

Investitionsvorteile! Kaufpreis Netto möglich!

Attraktive Mietrendite: Die Nachfrage nach kleinen, modernen Wohnungen in zentralen Lagen ist konstant hoch. Die erwartete Brutto-Mietrendite liegt bei etwa 3,8 - 4,2 %.

Steigende Immobilienwerte: Durch die bevorzugte Lage und die hochwertigen Ausstattungen ist ein langfristiger Wertzuwachs der Immobilie absehbar.

Steuerliche Vorteile: Als Neubauprojekt profitieren Investoren von Abschreibungsmöglichkeiten, die die steuerliche Belastung reduzieren können.

Niedriger Energieverbrauch: Durch moderne und energieeffiziente Bauweise sparen Mieter bei den Nebenkosten – ein attraktives Argument bei der Vermietung.

Die Wohnungen überzeugen durch klare Grundrisse und durchdachte Raumaufteilung:

Wohn-/Essbereich: Offene Wohnküche mit modernen Einbaugeräten und großem Fenster für maximale Lichtausbeute

Schlafzimmer: Ruhig gelegen und geräumig, ideal für Singles oder Paare

Bad: Hochwertig gefliest, mit ebenerdiger Dusche und Design-Armaturen

Balkon/Terrasse/Garten: Jede Einheit verfügt über einen privaten Außenbereich

Smart-Home-Technologie: Intelligente Steuerung von Licht, Heizung und Sicherheit für hohen Komfort

Zusätzlich steht ein Kellerabteil für jede Wohnung zur Verfügung, und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller rundet das Angebot ab.

### Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in einer aufstrebenden Stadtregion mit exzellenter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die gute Autobahnanbindung machen den Standort sowohl für Pendler als auch für Stadtliebhaber äußerst attraktiv.

### Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Bauprojekts. Durch den Einsatz moderner Baustoffe und energieeffizienter Technologien wird der Energieverbrauch der Immobilie optimiert.

### Verkaufsdetails TOP 9

Kaufpreis: 265.000 €

Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz: 30.000 €

Erwartete Mietpreise: ca. 25 €/m<sup>2</sup>

Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2025

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für ein ausführliches Gespräch und eine Besichtigung vor Ort.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap