Attraktive ANLEGERWOHNUNG - Zukunftssicher



Objektnummer: 5753/516647462

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Polhamerweg 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4713 Gallspach
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	56,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	47,71 €
Heizkosten:	64,46 €
USt.:	17,66 €

Ihr Ansprechpartner



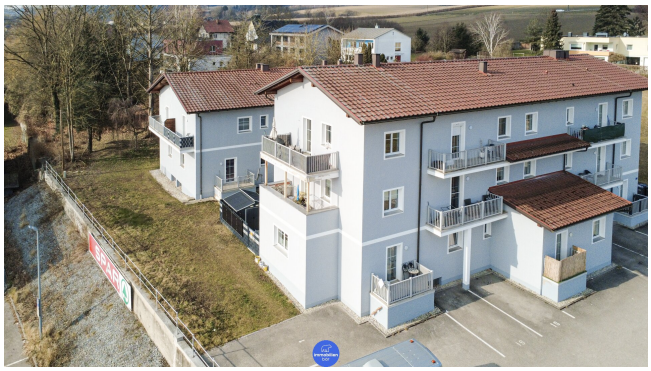
Mag. Robert Haslehner

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 676 6262555?
H ?+43 676 6262555?







immobilien bär

KONTAKTIEREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN IMMOBILIENBEARTER.

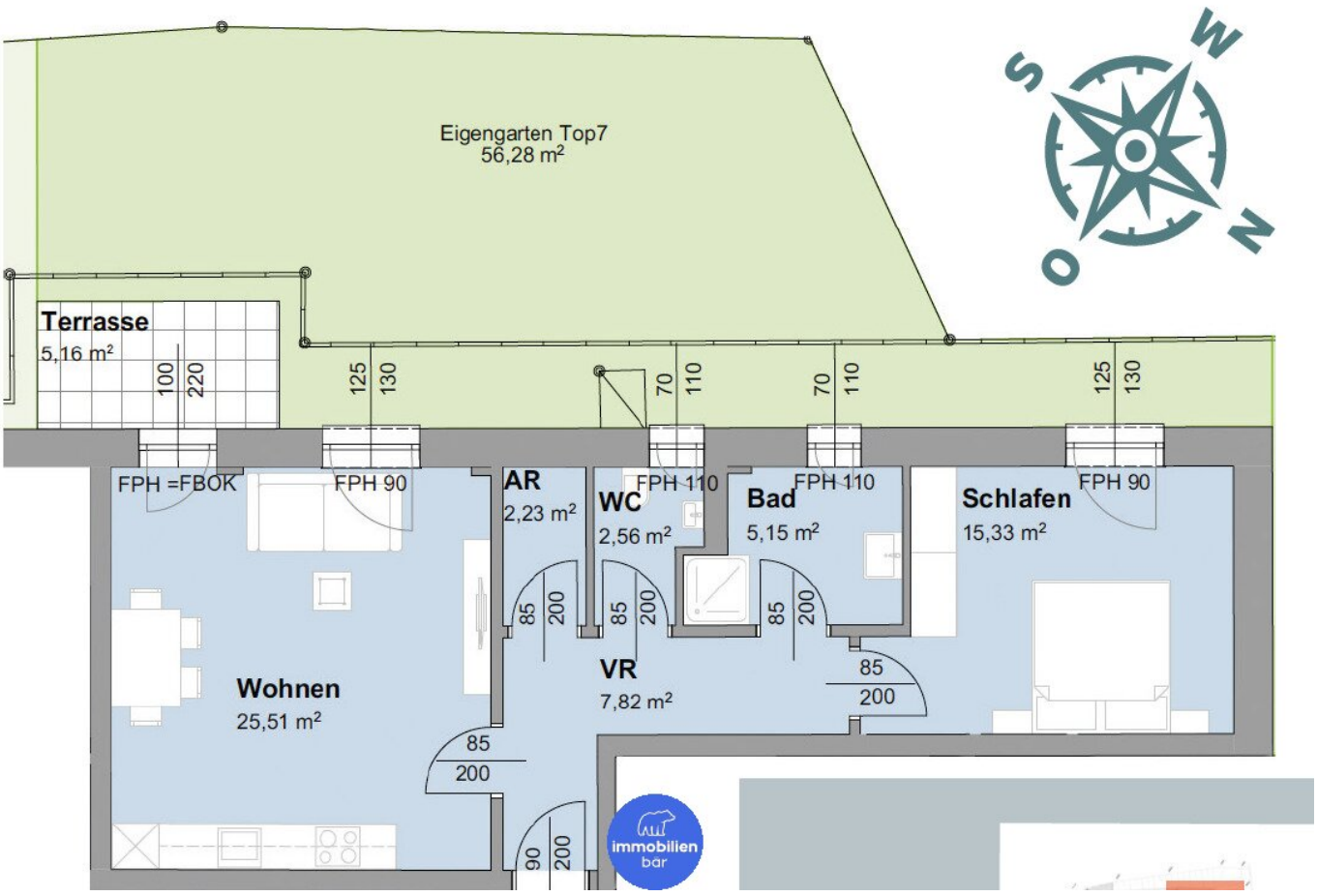


Mag. Robert Haslehner

+43 (0)676 62 62 555

robert.haslehner@immobaer.at

immobilienbär


Eigengarten Top7
56,28 m²
Terrasse
5,16 m²
100
220
125
130
70
110
70
110
125
130
FPH =FBOK
FPH 90
AR
2,23 m²
WC
2,56 m²
FPH 110
Bad
5,15 m²
FPH 110
Schlafen
15,33 m²
FPH 90
Wohnen
25,51 m²
VR
7,82 m²
85
200
85
200
85
200
85
200
85
200
90
200
immobilien
bar

Objektbeschreibung

Attraktive Anlegerwohnung mit stabilen Mieteinnahmen & langfristigem Wertsteigerungspotenzial

Diese moderne und gut vermietete Anlegerwohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die eine sichere Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen und langfristiger Wertsteigerung suchen. Die Wohneinheit befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

Dank der durchdachten Raumaufteilung, der effizienten Bauweise und der geringen Betriebskosten bietet diese Immobilie eine wirtschaftlich attraktive Investition mit soliden Erträgen und Wertzuwachs-Potenzial.

Objektdetails & Ausstattung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohnkomplexes und bietet auf ca. 58,60 m² Wohnfläche ein angenehmes und gut geschnittenes Wohnkonzept. Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet, wodurch sie besonders hell und freundlich wirkt.

Außenbereich & Zusatzflächen:

- Terrasse mit ca. 5,16 m², ideal zum Entspannen
- Garten mit ca. 56,28 m², ein echtes Highlight für Mieter
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Außenstellplatz für bequemes Parken

Gebäude & Bauweise:

- Bestehende Wohnanlage, 2008 vollständig saniert
- Energieeffiziente Bauweise für niedrige Heizkosten

- Solide Bausubstanz und gepflegter Zustand

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit gut nutzbaren Wohnflächen. Das Badezimmer und WC sind voll ausgestattet und in sehr gutem Zustand.

Investitionsvorteile & Mietdetails

Diese Wohnung ist bereits vermietet, sodass Sie ab dem ersten Tag Mieteinnahmen generieren.

- Nettomieteinnahmen: 495,55 Euro pro Monat
- Mietvertrag befristet bis 31.03.2026
- Betriebskosten netto: 43,28 Euro
- Heizkosten netto: 64,46 Euro

Dank der stabilen Vermietungssituation profitieren Sie von einer verlässlichen Einnahmequelle und einer langfristig gefragten Wohnlage, die zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bietet.

Top-Argumente für diese Anlegerwohnung

- Sofortige Mieteinnahmen durch bestehenden Mietvertrag
- Niedrige Betriebskosten und effiziente Bewirtschaftung
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideale Lage für Mieter
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Umgebung

- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial – attraktives Investment

Ob als erstes Investment oder zur Erweiterung Ihres Immobilienportfolios – mit dieser Anlegerwohnung sichern Sie sich eine solide Kapitalanlage mit langfristigen Vorteilen.

Jetzt unverbindlich informieren und Investmentchance nutzen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.475m
Apotheke <300m
Krankenhaus <200m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <2.300m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.300m

Sonstige
Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <3.325m
Polizei <3.375m

Verkehr
Bus <125m
Bahnhof <3.600m
Autobahnanschluss <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap