Vorsorgewohnung in Wörgl – Nachhaltig investieren in wertbeständige Substanz

all.in99 Wörgl

Objektnummer: 8044/544

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:	74,43 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	248.467,00 €
Kaufpreis / m²:	3.105,84 €

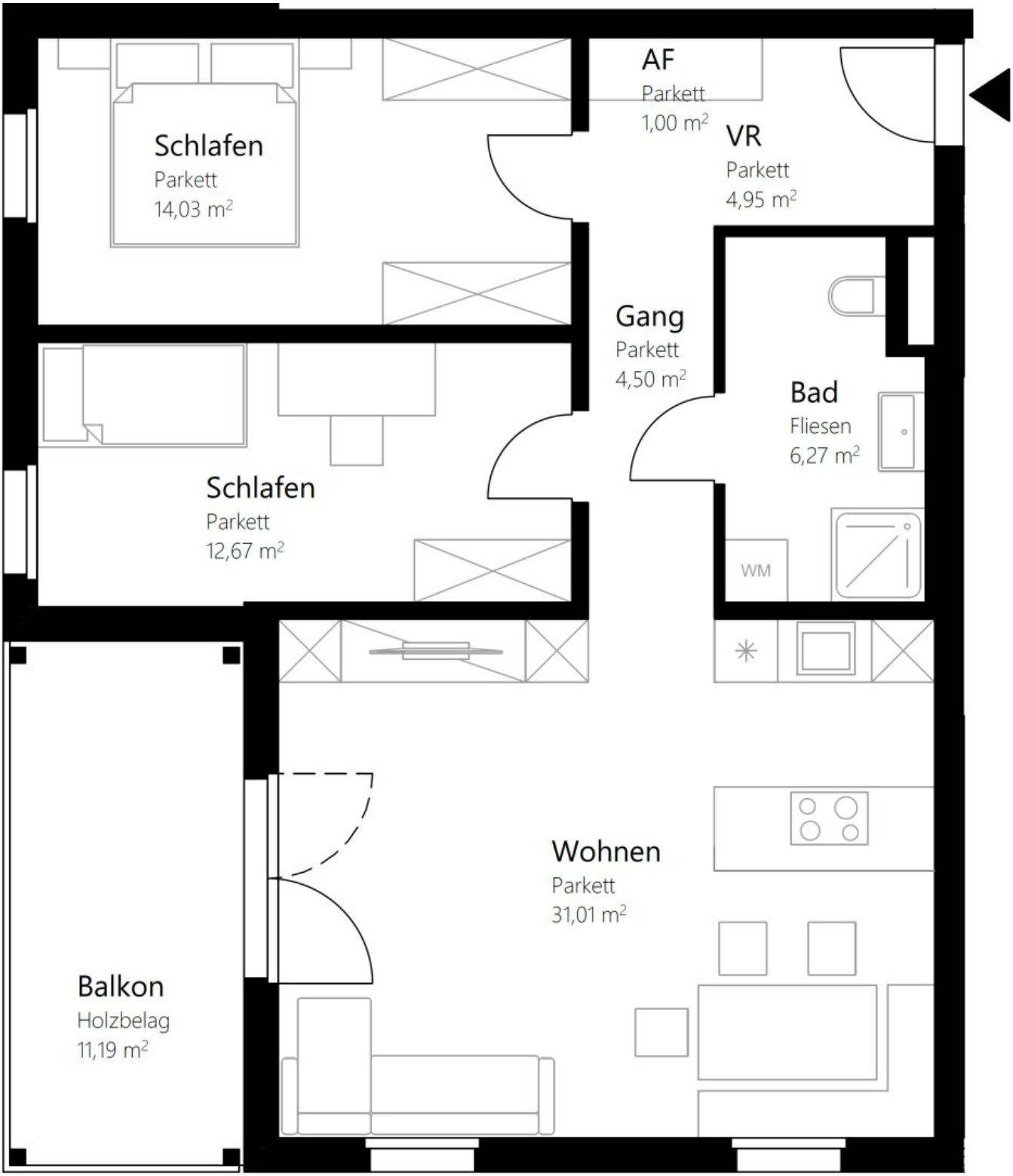
Ihr Ansprechpartner

Mario Deuschl

Sinnvestment Immobilien GmbH
Kornstraße 15
4060 Leonding

T +43 732 67 67 77
H +43 676 32 61 444
F +43 732 67 67 78

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


Schlafen
Parkett
14,03 m²
AF
Parkett
1,00 m²
VR
Parkett
4,95 m²
Gang
Parkett
4,50 m²
Bad
Fliesen
6,27 m²
WM
Schlafen
Parkett
12,67 m²
Wohnen
Parkett
31,01 m²
Balkon
Holzbelag
11,19 m²

Objektbeschreibung

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit langfristiger Vermietbarkeit. In ruhiger Lage von Wörgl – einer dynamisch wachsenden Stadt mit hoher Lebensqualität – entsteht ein Wohnbauprojekt in ESG-konformer Massivholzbauweise. Für Investoren bietet sich hier die Gelegenheit, in einen soliden Sachwert mit stabiler Mieterwartung und attraktiven steuerlichen Vorteilen zu investieren.

Eckdaten zur Wohnung

• **Wohnfläche**: ca. 74,43 m²

• **Freifläche**: ca. 11,19 m² Balkon

• **Küche, Vorraum, Bad/WC** – komplett möbliert!

• **Kaufpreis für Kapitalanleger (netto)**: € 248.467

• **Kaufpreis TG-Stellplatz (netto)**: € 23.167

• **Fertigstellung**: September 2025

• **Grundstück im Baurecht – Baurechtszins steuerlich abschreibbar**

Vermietungstaugliche Ausstattung – modern & wartungsarm

Top 1.16 überzeugt durch eine energieeffiziente Bauweise in langlebigem Massivholz mit hervorragender Wärmedämmung. Die Wohnung ist mit Parkettboden, Fußbodenheizung und 3-fach-verglasten Fenstern ausgestattet – ideal für dauerhaft niedrige Betriebskosten. Das Badezimmer bietet eine bodengleiche Glasdusche und großformatige Fliesen. Besonders attraktiv für Kapitalanleger: **Küche, Vorraum sowie Bad/WC werden vollständig möbliert übergeben** – die Wohnung ist somit sofort nach Übergabe vermietbar.

Standortvorteil Wörgl – zentral, grün, nachgefragt

Die Wohnanlage liegt ruhig am Stadtrand und dennoch nahe dem Zentrum. Nahversorger, Schule, Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Wirtschaft, zum Bahnhof und zur Natur macht die Wohnung für Mieter besonders attraktiv – ob als Erstwohnsitz, für Pendler oder junge Familien.

Zielgruppen für die Vermietung

• Berufspendler mit Arbeitsplatz in der Region

• Paare und Singles mit Bedarf an Wohnraum im Grünen

• Jungfamilien mit Anspruch auf Infrastruktur und Ruhe

Die hohe Arbeitsplatzdichte im Tiroler Unterland sichert eine **nachhaltige Mietnachfrage**.

Ihre Vorteile als Investor

• Sachwert mit langfristigem Wertpotenzial

• ESG-konforme Holzbauweise – nachhaltig und zukunftssicher

• Steuerlich begünstigte Vorsorgewohnung

• Wohnung vollständig ausgestattet: Küche, Bad, Vorraum

• Energieeffizient, wartungsarm, sofort vermietbar

• Optionaler Tiefgaragenplatz als Zusatznutzen

Steuerliche Vorteile der Vorsorgewohnung

• Vorsteuerabzug bei Vermietung mit Umsatzsteuer-Option

• 1,5 % AfA p.a. auf den Gebäudeanteil

• Abzugsfähig: Finanzierungskosten, Betriebskosten, Erhaltungsaufwand

• Sachwert mit steuerlich optimierbarem Ertragspotenzial

Auf Wunsch: Mietservice & Verwaltung

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Erstvermietung sowie bei laufender Verwaltung – für eine **nahezu sorgenfreie Kapitalanlage**.

Jetzt Exposé anfordern

Sie möchten mehr über dieses Vorsorgeprojekt erfahren?

Fordern Sie Ihr persönliches Exposé an – transparent, individuell, verbindlich.

Telefon: 0676 32 61 444

E-Mail: info@sinnvestment.at

* alle Bilder sind Symbolbilder

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