

## **Solide Kapitalanlage mit Dachterrasse – bezugsfertig & nachhaltig in Wörgl**



**Objektnummer: 8044/543**

**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:                   | 46,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 2,70 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 204.718,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.101,79 €                       |

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Deuschl

Sinnvestment Immobilien GmbH  
Kornstraße 15  
4060 Leonding

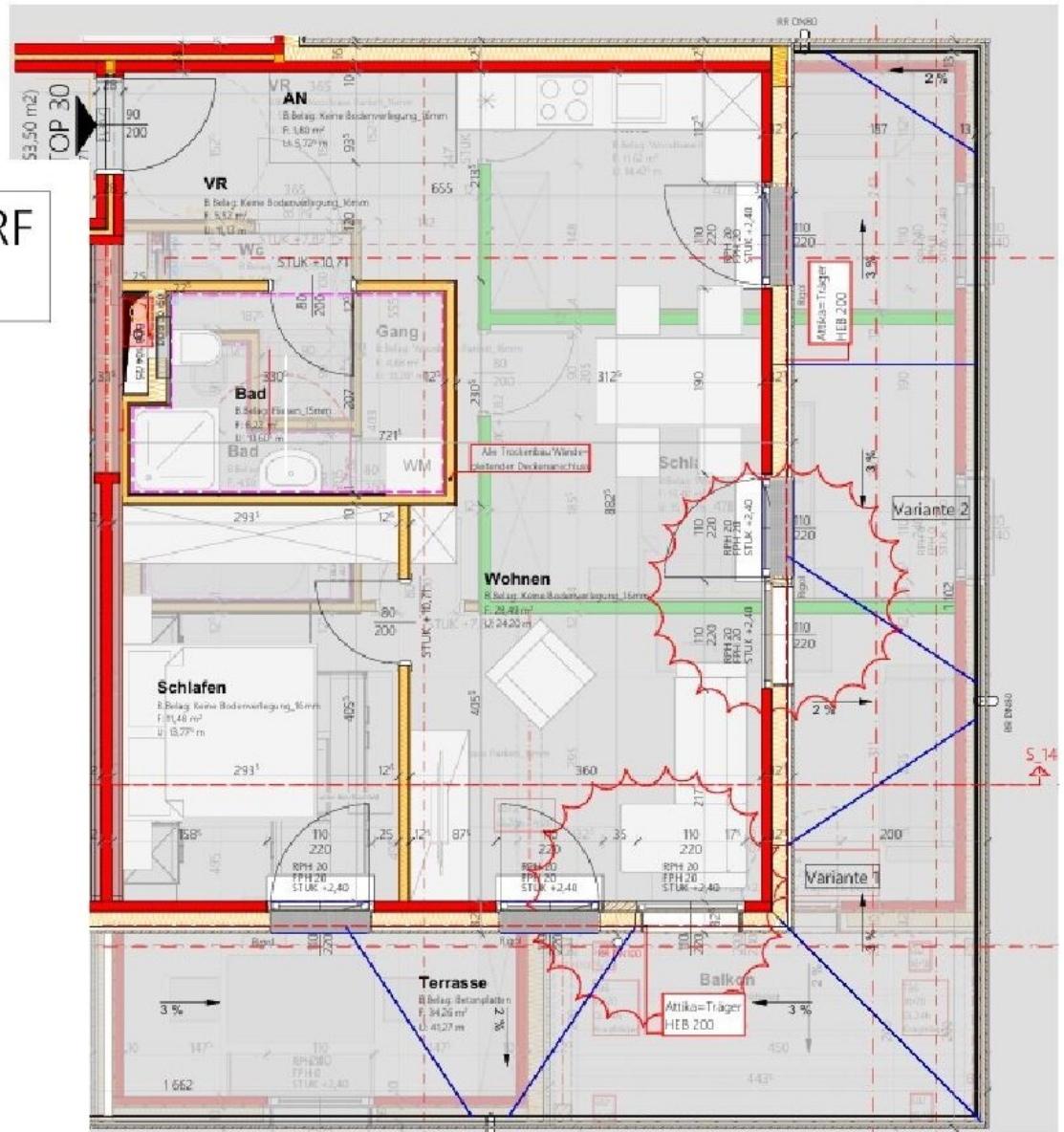
T +43 732 67 67 77  
H +43 676 32 61 444  
F +43 732 67 67 78

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





# ENTWURF



# Objektbeschreibung

## Eckdaten zur Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 46 m<sup>2</sup>
- **Freifläche:** ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon
- **Küche, Vorraum, Bad/WC** – komplett möbliert!
- **Kaufpreis für Kapitalanleger (netto):** € 204.718
- **Kaufpreis TG-Stellplatz (netto):** € 24.833
- **Fertigstellung:** September 2025
- **Grundstück im Baurecht – Baurechtszins steuerlich abschreibbar**

## Ausstattung – vermietungsfreundlich & effizient

Top 3.30 wird in hochwertiger Holzmassivbauweise errichtet – ein ökologisches Konzept mit hohem Wohnwert. Die Ausstattung ist auf nachhaltige Vermietung ausgelegt: Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster, pflegeleichte Fliesen, eine bodenebene Glasdusche und moderne Oberflächen schaffen ein zeitloses Wohnambiente. Küche, Vorraum und das Bad/WC sind fix und fertig eingerichtet – ideal für einen raschen Vermietungsstart nach Übergabe.

## Lagevorteil – Wörgl als Mietstandort

Wörgl bietet stabile Nachfrage im Mietmarkt und punktet mit starker Infrastruktur, verkehrsgünstiger Lage und hoher Lebensqualität. Die Wohnanlage liegt ruhig, grün und zentrumsnah – Nahversorger, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Kufstein, Innsbruck und Kitzbühel stärkt die Standortattraktivität zusätzlich.

## Zielgruppen für die Vermietung

- Berufstätige Singles und Paare
- Pendler und Mitarbeitende regionaler Betriebe

- Jungakademiker und Berufseinsteiger

### **Ihre Vorteile als Investor**

- Bezugsfertig: Küche, Bad/WC und Vorraum bereits eingerichtet
- ESG-konformer Holzmassivbau – nachhaltig und zukunftssicher
- Dachterrasse als Alleinstellungsmerkmal für Mieter
- Energieeffizient und wartungsarm – geringe Betriebskosten
- Gefragte Wohnungsgröße – ideale Voraussetzung für Vollauslastung

### **Steuerliche Vorteile der Vorsorgewohnung**

- Vorsteuerabzug bei Vermietung mit USt-Option
- 1,5 % AfA p.a. auf Gebäudeanteil
- Betriebskosten, Zinsen und Instandhaltungen steuerlich absetzbar
- Grundstück im Baurecht – Baurechtszins ebenfalls abschreibbar

### **Mietservice auf Wunsch**

Auf Wunsch übernehmen wir die Erstvermietung sowie die laufende Verwaltung durch einen professionellen Partner – für ein sorgenfreies Investment.

### **Individuelle Beratung & Exposé**

Wir beraten Sie gerne persönlich zur Finanzierung, steuerlichen Gestaltung und zu Ihren Renditechancen. Fordern Sie das vollständige Exposé an oder vereinbaren Sie direkt ein Gespräch.

**Telefon:** +43 (0) 316 39 53 93

**E-Mail:** [info@sinnvestment.at](mailto:info@sinnvestment.at)

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <100m

Klinik <1.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <275m

Höhere Schule <9.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <350m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <475m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <725m

Bahnhof <1.200m

Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap