

**Großzügiges Renditeobjekt in Gnadewald – 4,6 %  
Rendite, voll vermietet**



**Objektnummer: 6566/1653**

**Eine Immobilie von PERFECT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6069 Gnadewald
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	273,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	21,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 198,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,62
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten









GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

**Barbara Lechleitner**  
+43 650 98 05 332

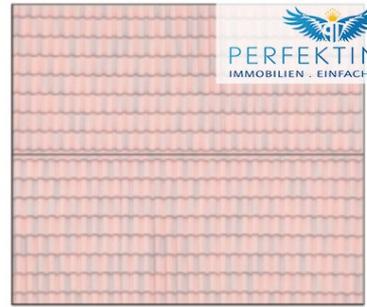
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# OBERGESCHOSS

Wohnfläche ca. 72,33 m<sup>2</sup>



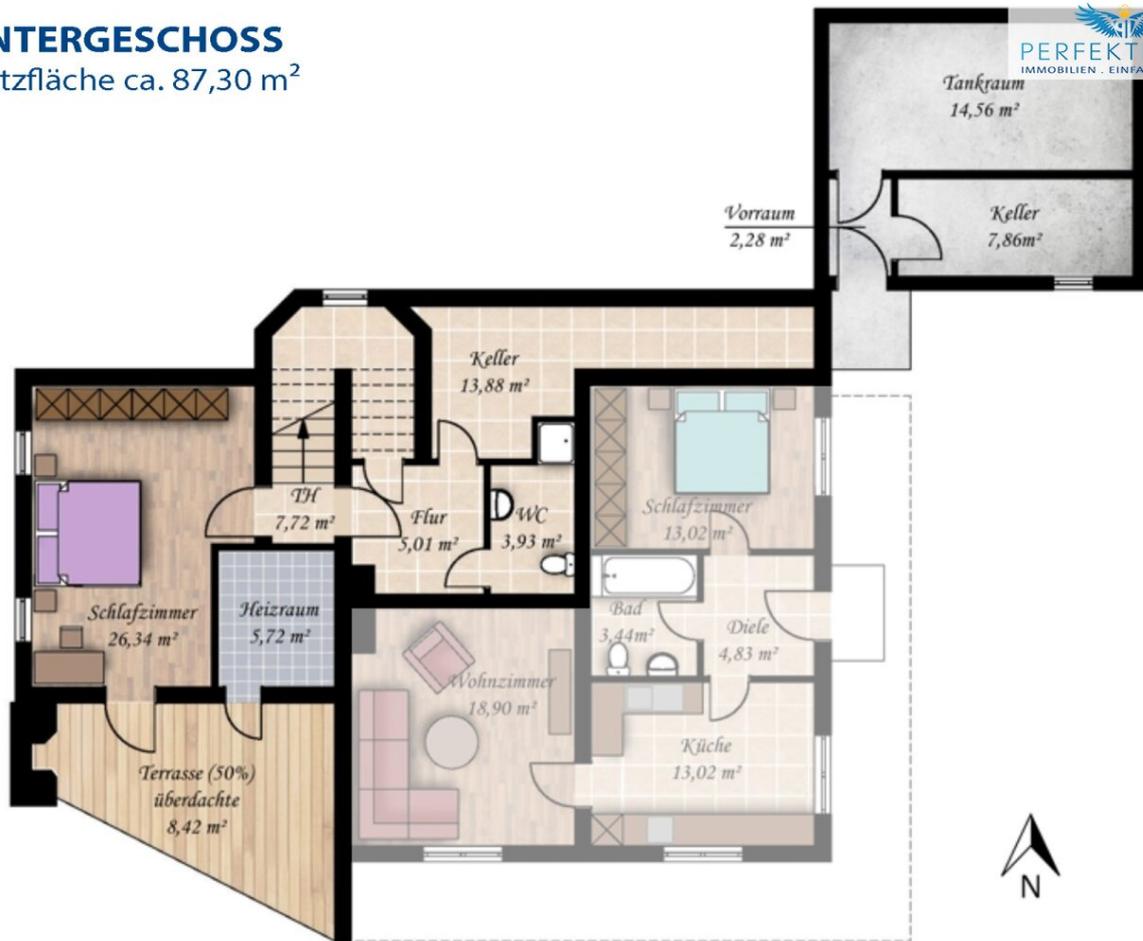
# ERDGESCHOSS

Wohnfläche ca. 96,41 m<sup>2</sup>



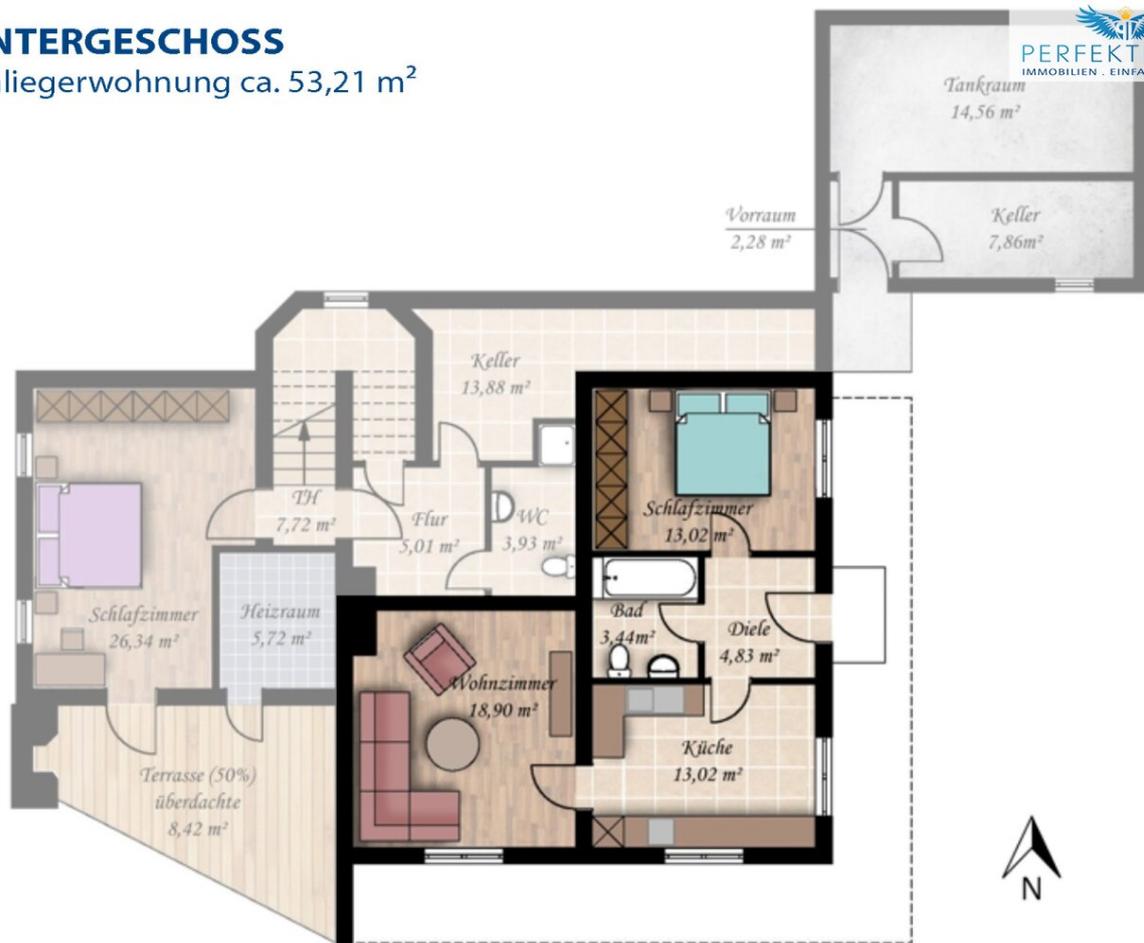
# UNTERGESCHOSS

Nutzfläche ca. 87,30 m<sup>2</sup>



# UNTERGESCHOSS

Einliegerwohnung ca. 53,21 m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## Anlageobjekt in Gnadewald

Dieses gepflegte Landhaus in sonniger Südlage mit herrlichem Bergblick präsentiert sich als attraktives **Anlageobjekt mit einer Rendite von 4,6 %**. Die Immobilie verfügt über ca. **273 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf drei Etagen** und ist derzeit **vollständig an ein Unternehmen vermietet**, das es als Unterkunft für Mitarbeiter nutzt.

Die monatlichen **Mieteinnahmen belaufen sich auf € 5.000**, das Mietverhältnis kann **wahlweise übernommen oder gekündigt** werden – ideal sowohl für Investoren mit Fokus auf stabile Einnahmen als auch für Eigennutzer mit längerfristiger Perspektive.

### Eckdaten:

- Solide Bausubstanz, Baujahr 1978
- Großzügige Raumaufteilung auf drei Ebenen
- Insgesamt mehrere Wohn- und Schlafbereiche, Büro, Einliegerwohnung
- Sonnige Südterrasse und zwei Balkone mit Bergpanorama
- Separate Garage, Frestellplätze und zusätzliche Kellerräume
- Ruhige, naturnahe Lage in Gnadewald – dennoch gut erreichbar

Dieses Objekt eignet sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage mit sofortiger Einnahmengarantie oder zur späteren Eigennutzung. Die Kombination aus **laufenden Erträgen, flexibler Nutzungsmöglichkeit und hochwertiger Lage** macht diese Immobilie besonders interessant für Anleger.

### LAGEBESCHREIBUNG:

In Gnadewald, einer idyllischen Gemeinde nahe Innsbruck, finden Sie ländliche Ruhe und Naturverbundenheit. Die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit eine beeindruckende

Naturkulisse für Sportbegeisterte und Naturliebhaber. Im Winter bietet Gnadewald einen Übungshang mit Skilift, Skikindergarten, Rodelbahn und 10 km Langlaufloipen. Die Nähe zu Innsbruck eröffnet vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

#### ECKDATEN:

Objektyp Liegenschaft

Grundbuch KG 81005 Gnadewald, EZ 148, GSt-Nr. 262/8

Grundstücksfläche 998 m<sup>2</sup>

Widmung Wohngebiet

Ausrichtung Süden

Bebauung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr 1978

Zustand Gepflegt

Wohnnutzfläche ca. 273 m<sup>2</sup>

Zimmer 9

Stockwerke UG, EG, OG

Personenaufzug Nein

Heizung Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Befuerung Öl (Ölheizung Baujahr 2020)

HWB Ref, SK 198,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse E

Balkone 2

Terrassen 2

Keller Vorhanden

Parkplatz 1 Doppelgarage

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 300,00

Kaufpreis auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

*Grundbuchseintragung: 1,1 % Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15

der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap