

**Vollsanierete 2-Zimmer-Wohnung in Toplage von Innsbruck  
– Bereits Vermietet mit 4,72 % Mietrendite**



**Objektnummer: 5390/994**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.962,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,21 €
<b>Heizkosten:</b>	47,00 €
<b>USt.:</b>	14,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

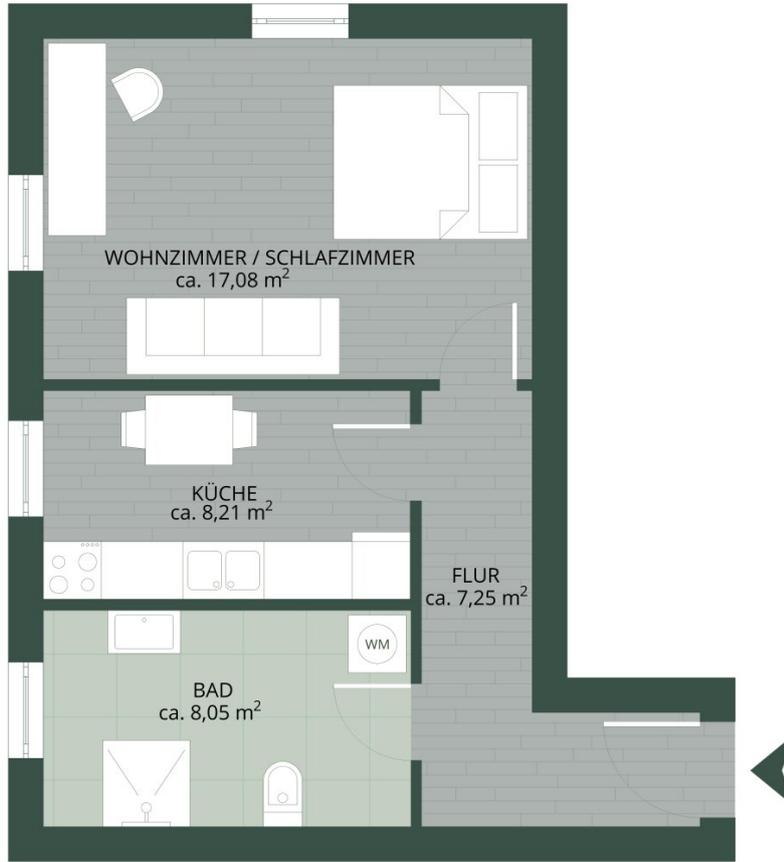
Zefi Immobilien GmbH











# Objektbeschreibung

## **Vollsanierter 2-Zimmer-Wohnung in Toplage von Innsbruck – Bereits Vermietet mit 4,72 % Mietrendite**

In urbaner Bestlage Innsbrucks – direkt am Sillpark und nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt – steht diese hochwertig sanierte und **voll möblierte** 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus zum Verkauf.

Die Wohnung wurde 2023 vollständig kernsaniert und ist aktuell zu einer monatlichen **Nettokaltmiete von 980 €** vermietet, was einer **Bruttomietrendite von ca. 4,72 %** entspricht.

### **Highlights der Immobilie:**

- **Vollsanierung 2023:** Elektrik, Leitungen, Böden, Bad, Fenster, Heizkörper, Türen – alles neu
- **Moderne Ausstattung:** hochwertige Einbauküche, elektrische Rollläden, Vinylboden, Schallschutzfenster
- **Möbliert verkauft:** Küche und Bad komplett eingerichtet – sofort nutzbar
- **Wohnfläche:** ca. 41,76 qm optimal aufgeteilt
- **Ruhige Süd-West-Ausrichtung mit Stadtblick**
- **Personenaufzug im Haus**

### **Kapitalanlage mit stabilem Cashflow:**

- **Jährliche Nettomieteinnahmen:** 11.760 €
- **Kaufpreis:** 249.000 €

- **Bruttomietrendite: ca. 4,72 %**
- **Betriebskosten (brutto):** ca. 175,54 € monatlich
- **Mietvertrag** bis 28.02.2028
- **Provision:** vom Abgeber bezahlt – **keine Käuferprovision**

Dank der zentralen Lage und des modernen Standards bietet die Wohnung **langfristige Vermietungssicherheit** bei gleichzeitig hoher Nachfrage am Innsbrucker Wohnungsmarkt.

#### **Auch für Eigennutzer interessant:**

Ein Erwerb zur **künftigen Eigennutzung** ist ebenfalls möglich. Die Wohnung kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist bezogen werden. Aufgrund der umfassenden Sanierung und Möblierung ist **kein Investitionsbedarf** notwendig – einziehen, wohnen, wohlfühlen.

#### **Lagevorteile:**

Die Museumstraße gehört zu den zentralsten Adressen in Innsbruck – urban, lebendig und gleichzeitig ruhig. Direkt angrenzend an Sillpark, Hauptbahnhof und Viaduktbögen mit Restaurants, Nahversorgung und Kulturangeboten.

- **Bahnhof:** 375 m
- **Straßenbahn/Bus:** 50 m
- **Universität:** 375 m
- **Einkaufszentrum Sillpark:** 225 m
- **Flughafen Innsbruck:** 4,2 km

## **Fazit:**

Diese kernsanierte und voll möblierte Stadtwohnung überzeugt mit ihrer zentralen Lage, der sofort erzielbaren Rendite und ihrer hohen Werthaltigkeit. Ob als Anlageobjekt oder zur künftigen Eigennutzung – **eine ausgezeichnete Gelegenheit in Innsbrucks begehrter Innenstadtlage.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap