

## **Fünf moderne Häuser im Wohnpaket – vermietet & investitionsbereit**



Pöchlarn\_01

**Objektnummer: 141/83391**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 14,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,43
<b>Kaufpreis:</b>	352.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 732 908180699

H +43 676 834 34 699

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

## Objektbeschreibung

### **Fünf moderne Häuser im Wohnpaket – vermietet & investitionsbereit in Pöchlarn**

Im klimaaktiv-zertifizierten Projekt *Wohngarten* gelangen fünf moderne Einheiten (3 Reihenhäuser & 2 Doppelhaushälften) in energieeffizienter Holzmassivbauweise zum Verkauf. Diese hochwertigen Häuser sind teilweise vermietet und verfügen über eine hochwertige Ausstattung, Eigengärten – **ideal für Anleger mit Blick auf guten Cashflow & Verwertung.**

#### **Ihre Investitionsvorteile:**

- 5 Wohneinheiten mit ca. 113–117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigengarten & 2 Stellplätze pro Einheit
- 4 von 5 Einheiten sind befristet vermietet, 1 ist sofort vermietbar
- **Rendite bis zu 4,66 %**
- **Einzel oder im Paket erwerbbar**
- Im Wohnungseigentum begründet – Exit durch Einzelverkauf möglich

#### **Warum genau dieses Investment?**

Pöchlarn liegt strategisch an der Westachse, zentral zwischen Amstetten & Melk, mit direktem Bahnanschluss. Das Projekt bietet Investoren einen attraktiven Mix aus laufenden Erträgen, niedrigen Betriebskosten und klarer Struktur.

- Sofortige Einnahmen durch Vermietung
- Steuerlich optimierbar
- Nachhaltige Nachfrage durch Familien & Pendler
- Flexibler Exit durch parifizierte Einheiten

**Ein solides Wohninvestment mit Perspektive – jetzt anfragen.**



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.