

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



Pöchlarn\_01

**Objektnummer: 141/83395**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Chiara Koller**

Rustler Immobilien treuhand

T +43732908180442

H +4367683434442

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.