

**Anlegerwohnung in Bad Goisern – Vermietetes  
Neubauobjekt mit Eigengarten und solider Nettorendite**



all.in99 Bad Goisern Küche

**Objektnummer: 8044/578**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4822 Bad Goisern am Hallstättersee
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.891,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	20,61 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	58,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mario Deuschl**

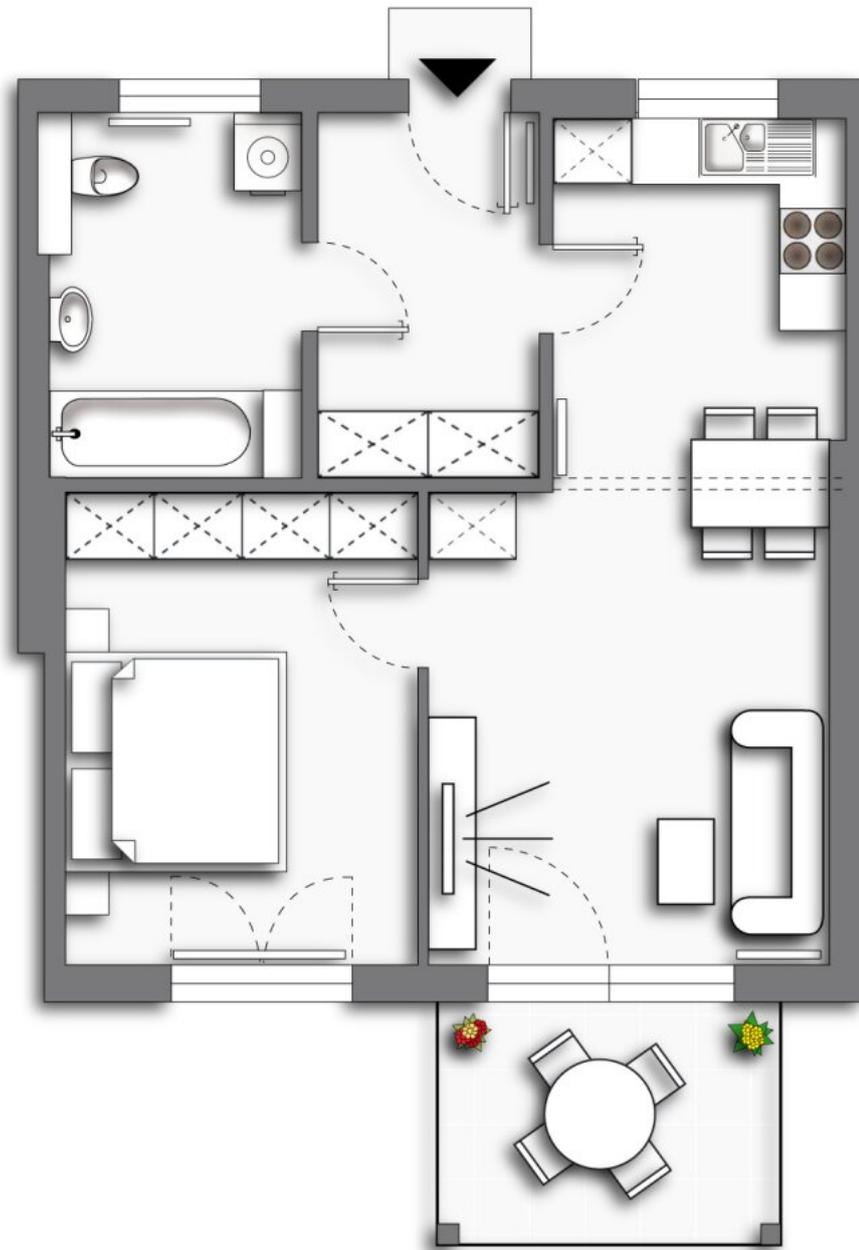
Sinnvestment Immobilien GmbH  
Kornstraße 15  
4060 Leonding

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine **unbefristet vermietete Anlegerwohnung (Top 3)** im Erdgeschoss eines modernen **Holzmassivbaus (BJ 2018)**. Die Wohnung bietet ca. **48 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, eine **10 m<sup>2</sup> große Terrasse**, einen **57 m<sup>2</sup> Eigengarten**, **Carport**, **Freistellplatz** sowie ein **Kellerabteil**.

Die Wohnung wird ausschließlich an Investoren verkauft – Eigennutzung und touristische Vermietung sind ausgeschlossen. Die Immobilie befindet sich auf einer **Baurechtsliegenschaft mit 99 Jahren Laufzeit ab 2017**.

## Wirtschaftliche Eckdaten:

- **Kaufpreis netto:** EUR 162.500 zzgl. 20 % USt. (EUR 195.000 brutto)
- **Vorsteuerabzug möglich** bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung
- **Aktuelle Nettomiete (nach Kosten):** EUR 441,51 p.m.
- **Jahresnettoertrag:** EUR 5.298,12
- **Rendite (auf Nettokaufpreis):** ca. **3,26 % p.a.**

## Highlights der Ausstattung:

- Massivholzbauweise: ökologisch, langlebig und energieeffizient
- Einbauküche, Garderobe und Badezimmermöbel inkludiert
- Böden: Linoleum und Fliesen
- Eigengarten mit sonniger Terrasse
- Carport und zusätzlicher Stellplatz
- Kein Sanierungsbedarf – sofort laufender Ertrag

## Steuerliche Vorteile für Anleger:

- **Vorsteuerabzug** beim Kauf und bei laufenden Kosten (z. B. Instandhaltung, Hausverwaltung, Steuerberatung)
- **Abschreibung (AfA):** 1,5 % p.a. auf Gebäudeanteil
- **Zinsen, Betriebskosten und Werbungskosten** steuerlich absetzbar
- Keine Rückzahlungsverpflichtung der Vorsteuer bei Vermietung über 20 Jahre

### **Optionale Erweiterung:**

Die fast identische Nachbarwohnung (Top 2) steht ebenfalls zum Verkauf. Ein gemeinsamer Erwerb beider Wohnungen bietet Investoren Synergieeffekte und einen kompakten Einstieg ins Mehrwohnungsinvestment.

### **Fazit:**

Diese Anlegerwohnung in Bad Goisern kombiniert **nachhaltige Mieteinnahmen, steuerliche Vorteile** und **ein stabiles Investment in Sachwerten**. Ideal für Anleger, die langfristig denken und auf Qualität setzen.

**Jetzt unverbindlich anfragen – wir begleiten Sie von der ersten Analyse bis zum erfolgreichen Investmentabschluss.**

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 <6.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap