

**Top-Investment in Bad Goisern – Vermietete  
Gartenwohnung mit Carport, 4 Min. zum Hallstättersee!**



**Objektnummer: 8044/577**

**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>	33,00 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>	162.500,00 €
<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**

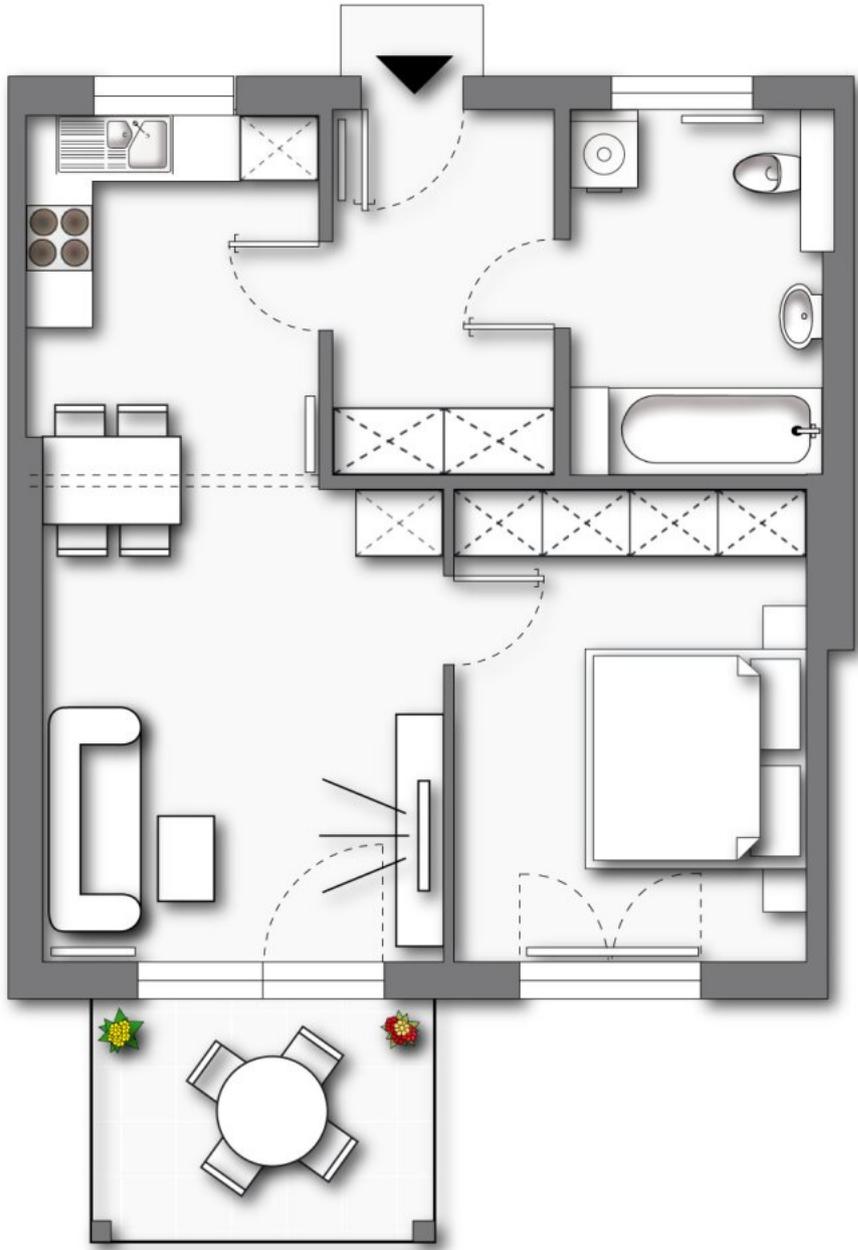
Sinnvestment Immobilien GmbH  
Kornstraße 15  
4060 Leonding

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung (Top 2) liegt im Erdgeschoss eines **modernen Holzmassivbaus** (Baujahr 2018). Die Einheit verfügt über ca. **48 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, eine **10 m<sup>2</sup> große Terrasse**, **33 m<sup>2</sup> Eigengarten**, ein **Carport** sowie einen **weiteren Stellplatz**.

## Wichtige Eckdaten:

- Vermietet – nur für Anleger geeignet (befristet bis 30. April 2026)
- Unbefristeter Mietvertrag mit Hauptwohnsitzpflicht
- Kein Ferienwohnsitz, keine touristische Nutzung möglich
- Kaufpreis: **€ 162,500 netto zzgl. 20 % USt.** (Vorsteuerabzug möglich!)
- Mieteinnahmen laufend – ideal zur Vermögenssicherung
- Baurecht auf 99 Jahre ab 2017 (Restlaufzeit: ca. 91 Jahre)

## Ausstattungshighlights:

- Einbauküche, Garderobe & Badezimmermöbel
- Pflegeleichte Linoleum- und Fliesenböden
- Eigener Abstellraum/Keller
- Heizwärmebedarf lt. Energieausweis: Niedrigenergiehausstandard
- Hochwertige Holzmassivbauweise – ökologisch & langlebig

## Anleger-Vorteile:

- **Vorsteuerabzug** möglich bei entsprechender Versteuerung der Miete
- **Abschreibungen (AfA)** steuerlich nutzbar (Gebäude: 1,5 % p.a.)
- **Mieteinnahmen** unterliegen der ESt, Werbungskosten können gegengerechnet

werden

- **Fix vermietet – kein Aufwand für Mietersuche**

## **Jetzt anfragen und Kapital sicher investieren!**

Ideal für steueroptimierende Anleger, die inflationsgeschützt investieren wollen.

**HINWEIS:** Die gezeigten Außenaufnahmen sind ein Jahr nach Fertigstellung aufgenommen worden - inzwischen ist die Holz typische "Vergrauung" bereits eingetreten!

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