

**Top-Investment für Anleger: 4,3% Bruttoanfangsrendite -
Zwei vermietete Neubauwohnungen in
Sierninghofen-Neuzeug**



Außenfotos

Objektnummer: 5753/516647881

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4523 Sierning |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 92,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 38,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79 |
| Kaufpreis: | 260.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

9.360,00 € inkl. 20% USt.

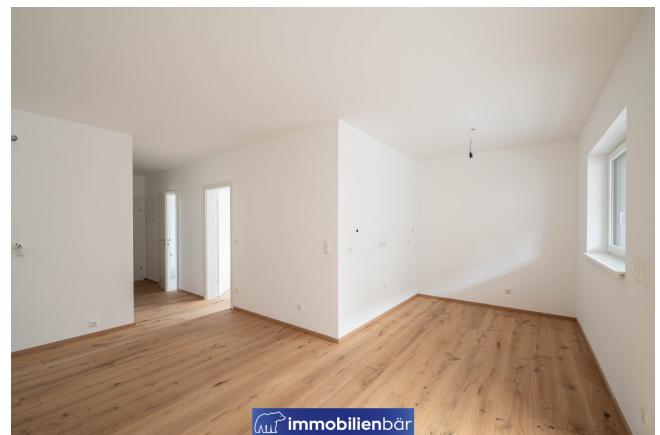
Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

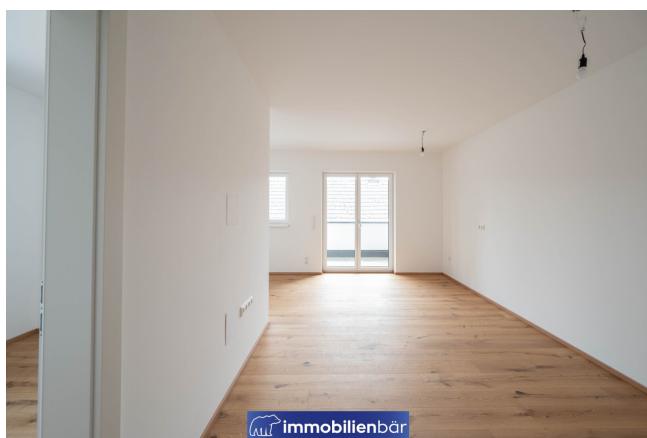
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?

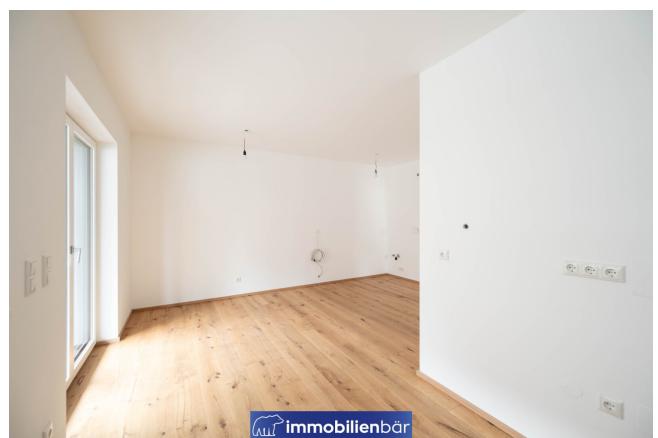




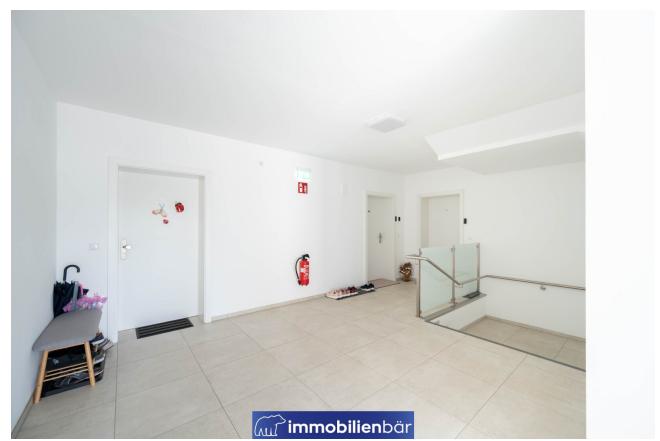
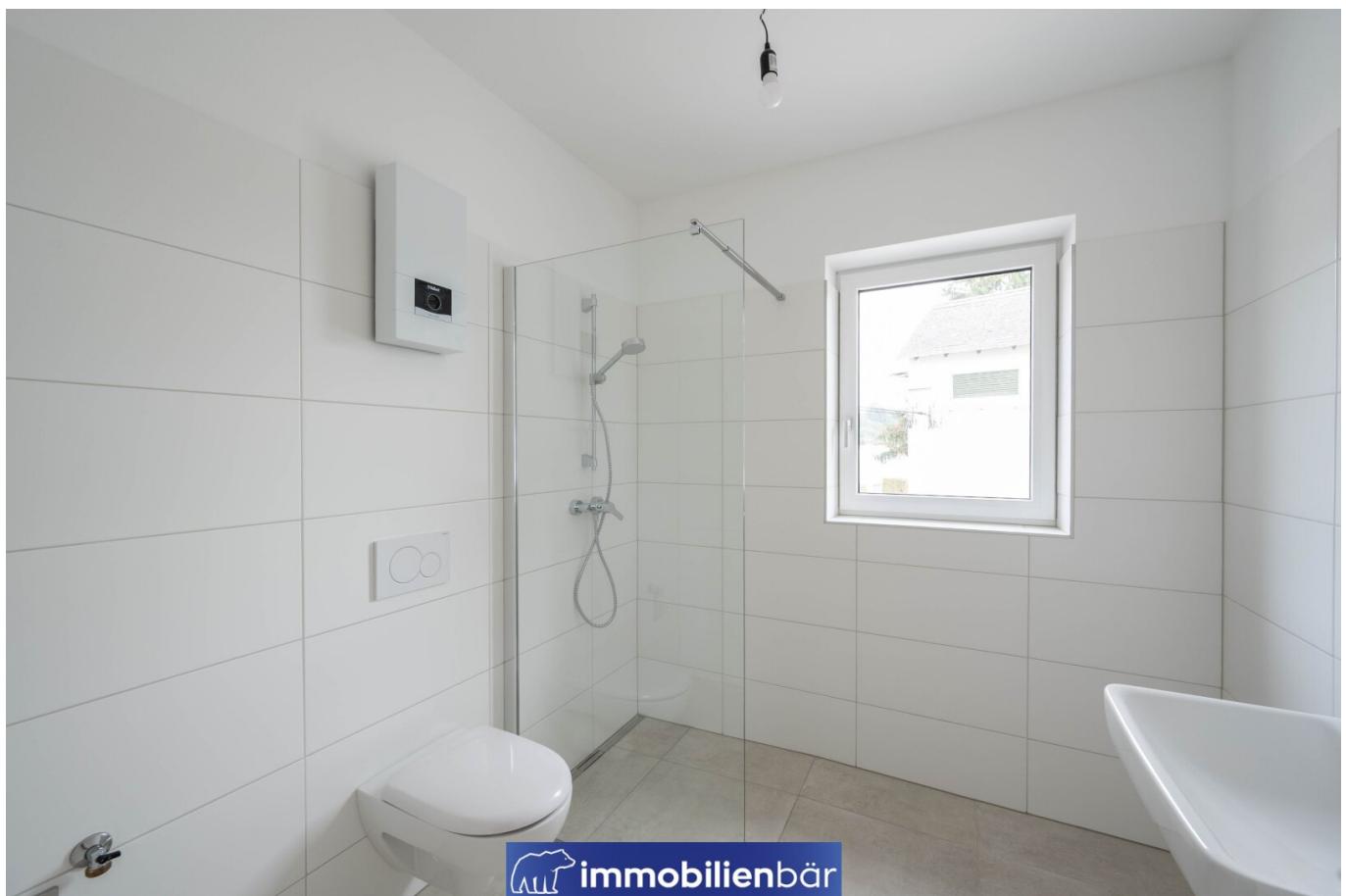
 immobilienbär

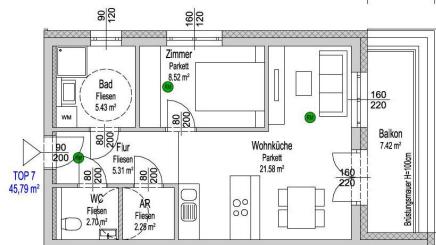
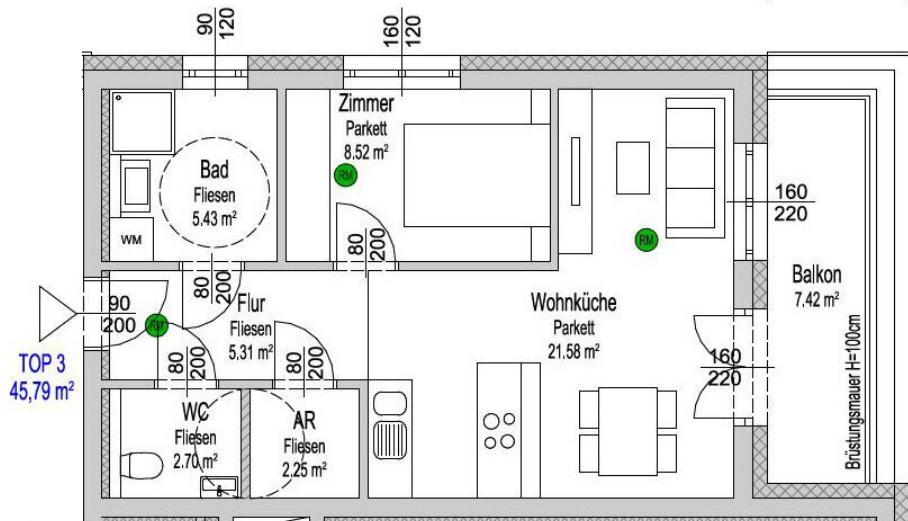


 immobilienbär



 immobilienbär





Objektbeschreibung

ATTRAKTIVES ANLAGE - BEREITS VERMIETETE WOHNUNGEN

Dieses attraktive Anlagepaket umfasst **zwei ident geplante Eigentumswohnungen** in einem modernen Neubau – gelegen im **1. und 2. Obergeschoss**. Beide Einheiten sind **bereits erfolgreich vermietet** und bieten Anleger/innen damit einen **sofortigen Einstieg mit laufenden Erträgen**.

Die Wohnungen überzeugen durch eine **effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung** und eine **sehr gute Lage mitten im Ort** – Faktoren, die sich direkt in einer **stabilen Nachfrage und überzeugenden Rendite** widerspiegeln.

ZWEIMAL DIE GLEICHE STÄRKE – PLANBAR, VERMIETET, RENDITESTARK

Beide Wohnungen verfügen über jeweils **ca. 46 m² Wohnfläche zzgl. Loggia** und bieten eine identische, bewährte Aufteilung:

- helle Wohnküche mit Ausgang zur Loggia
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- praktischer Abstellraum
- einladender Vorraum

Jeder Einheit ist zudem ein **Kellerabteil** zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Kaufpreis enthalten sind **zwei Freistellplätze**.

Durch die gute Planung ergibt sich ein **einfaches und effizientes Mietmanagement** – ideal für Anleger/innen, die Wert auf Übersichtlichkeit und langfristige Planbarkeit legen.

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Zwei identische Neubauwohnungen – **klar strukturierte Anlage**

- **Bereits vermietet** – sofortige laufende Mieteinnahmen
- **Attraktive Rendite** dank gefragter Wohnungsgröße und Lage
- Hohe Vermietbarkeit durch **moderne Ausstattung & effizienten Grundriss**
- **Barrierefreier Zugang mit Lift** – breitere Zielgruppe
- Moderne **Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Raffstores an allen Fenstern** für Sonnen- und Sichtschutz
- Loggia als **stark nachgefragter Außenbereich**
- Hausgemeinschaft mit **Fahrradraum und Müllplatz**
- Freistellplätze inkludiert

LAGE MIT NACHFRAGE

Der Wohnbau befindet sich **zentral in Sierninghofen-Neuzeug**, umgeben von Nahversorgern, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Bushaltestelle ist in **ca. 3 Gehminuten** erreichbar und bietet eine rasche Anbindung an **Sierning (ca. 6 Min), Steyr (ca. 18 Min)** und **Bad Hall (ca. 20 Min)**.

Die Möglichkeit, den Alltag großteils **ohne Auto** zu bewältigen, stellt einen klaren Standortvorteil dar und unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit.

INVESTMENTDATEN

Gesamtkaufpreis: € 260.000 netto (zzgl. 20 % USt.)

Jahresnettomiete: € 11.304,-

Betriebskosten: € 232,20 netto für beide Wohnungen

Heizkosten: € 68,86 netto für beide Wohnungen

Rücklagen Gesamt: € 118,26 für beide Wohnungen

2 Neubauwohnungen mit jeweils ca. **45,79 m² Wohnfläche**

2 Freistellplätze

Status: bereits vermietet

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap