# Vermietete gut geschnittene 2-Zimmerwohnung mit neuer Küche im Herzen von Pöls!



Objektnummer: 2077/217

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

2.484,00 € inkl. 20% USt.

Roseggerstraße 6

Wohnung Österreich 8761 Pöls 1975 Neuwertig Neubau 47,49 m²

2 1 1

4,00 m<sup>2</sup>

D 101,92 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,33 69.000,00 € 45,19 € 7,59 €

# **Ihr Ansprechpartner**

# **Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH Hans-Sachs-Gasse 14 8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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











































# **Objektbeschreibung**

### Investment-Vorteile auf einen Blick:

• **Nettomiete**: 273,41 € monatlich bzw. 3.281 € jährlich

• Verkaufspreis: 69.000 €

- Rendite von ca. 4,8 % p.a.
- **Vermietung** aufrechterhalten keine Leerstandsrisiken
- Attraktive Lage mit guter Infrastruktur

Zum Verkauf steht eine attraktive und bereits vermietete Wohnung in der Roseggerstraße 6, 8761 Pöls.

Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer renditestarken und langfristig stabilen Kapitalanlage sind.

Mit einer Wohnfläche von **47,49 m²** bietet die Wohnung sowohl Platz für eine angenehme Wohnnutzung als auch Potenzial für konstante Mieteinnahmen.

Die Wohnung überzeugt durch eine **gut durchdachte Raumaufteilung** und eine moderne Ausstattung. Das Highlight ist der helle, offene **Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 24,6 m²**, der dank einer neu eingebauten, modernen Küche ein zeitgemäßes Ambiente bietet. Hier profitieren Mieter von einem komfortablen Lebensstil. Das angrenzende **Zimmer mit ca. 14,6 m²** eignet sich hervorragend als Schlafraum und sorgt für eine angenehme Nachtruhe.

Das **Badezimmer** mit einer Fläche von ca. 3,2 m² ist funktional ausgestattet und bietet eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Ein zusätzlicher **Abstellraum** im Eingangsbereich als auch zugeordnetes **Kellerabteil** bietet weiteren Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die bereits bestehende Mieterstruktur, die für eine langfristige und verlässliche Einkommensquelle sorgt.

Die Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 273,41 € vermietet, was bei

einer jährlichen Nettomiete von 3.281 € eine attraktive **Rendite von rund 4,8 % p.a.** bei einem Verkaufspreis von nur 69.000 € ermöglicht.

-> Eine ideale Chance für Anleger, die auf stabile Einnahmen setzen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls ein Pluspunkt. Direkt vor dem Wohnhaus stehen **kostenfreie Kfz-Parkplätze** sowie ein überdachter **Abstellplatz für Fahrräder** zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu erreichen.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Möglichkeit dar, in eine bereits vermietete Wohnung zu investieren und von einer sicheren, konstanten Einkommensquelle zu profitieren. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Iohnenswerten Investment und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese renditestarke Immobilie präsentieren zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <125m Apotheke <200m Krankenhaus <8.325m

## Kinder & Schulen

Schule <225m Kindergarten <6.425m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <275m Bäckerei <7.350m

## Sonstige

Bank <175m Geldautomat <7.575m Post <175m Polizei <200m

#### Verkehr

Bus <175m Autobahnanschluss <6.100m Bahnhof <2.825m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap